

# **CAPITOLATO D'ONERI PER LA GESTIONE E CONDUZIONE DEL CENTRO TURISTICO COMUNALE**

C.I.G. \_\_\_\_\_ - C.U.P. D95I14000010004

## **1. Oggetto della concessione inerente il Centro Turistico**

1.1 Il servizio oggetto del presente capitolato riguarda la gestione e la conduzione di una parte del polivalente denominato Centro Turistico di proprietà del Comune di Tadasuni, più avanti denominato "Concedente", il cui completamento risulta inquadrato in una procedura aperta per l'affidamento in concessione ad un soggetto giuridico, più avanti denominato "Concessionario", dell'adeguamento funzionale, completamento e successiva gestione del "Comparto" Turistico Alberghiero, più avanti denominato "Comparto".

1.2 A fronte dello sfruttamento economico/funzionale dell'intero impianto, la gestione funzionale del "Comparto" comprende per tutta la durata del contratto:

- le attività di erogazione di servizi alberghieri, di ristorazione e bar, di servizi sportivi e lo svolgimento di attività connesse;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture, impianti, attrezzature e degli spazi esterni;
- eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e l'adeguamento ad eventuali normative e ad oneri successivi.

1.3 Il comparto, meglio identificato nella planimetria allegata, è costituito dalle seguenti strutture:

- alloggio custode;
- circolo nautico;
- piazzale circolo nautico;
- albergo e piscina albergo;
- 3 campi da tennis;
- tribune con sottostanti spogliatoi;
- campo da bocce;
- viabilità ed aree esterne.

E' escluso dal comparto e dalla concessione il vecchio albergo Tirso e l'area di pertinenza come riportato nell'allegato a).

## **2. Identificazione impianto**

2.1 La struttura oggetto della concessione è costituita da un insieme di edifici, alcuni dei quali resi funzionali all'attività ed altri bisognosi di ulteriori interventi di riqualificazione/ristrutturazione/completamento a carico del concessionario. Tuttavia il concedente, nei limiti e secondo le modalità prescritte, valuta la possibilità di partecipare a bandi di finanziamento regionali, statali e/o europei la cui eventuale quota di partecipazione sarà posta a carico del concessionario.

Il primo modulo, oggetto dei prossimi lavori di completamento e ristrutturazione, finanziato dal Concedente, riguarda l'edificio principale, costituito dal corpo alberghiero di recente

costruzione ed un altro corpo di fabbrica costituito dal Centro Nautico.

In particolare la casa di guardiania ed i locali sottostanti le gradinate sono al momento inagibili ed il Concedente non ha previsto, al momento, alcun intervento di ripristino funzionale i quali risultano a carico del concessionario.

Durante il periodo di gestione il Concessionario potrà presentare al Concedente dei progetti di ripristino e ristrutturazione delle opere attualmente in disuso che prevedano l'utilizzo di fondi propri o finanziamenti per la prestazione di ulteriori servizi.

Il Concedente avrà l'onere, a seguito del controllo di conformità alle disposizioni di legge dei progetti, di agevolare il percorso amministrativo della pratica e di promuovere, nei limiti delle proprie competenze, l'iter autorizzativo anche nei confronti di altri Enti territoriali coinvolti.

Le eventuali opere ripristinate saranno inserite nella concessione senza alcun onere aggiuntivo a carico del Concessionario, che avrà il solo obbligo di adeguare il Piano di Gestione e le coperture assicurative.

### **3. Gestione e conduzione del Centro Turistico**

3.1 L'affidamento in concessione della gestione e della conduzione del "Comparto" comprende le seguenti prestazioni con decorrenza dalla data di cui all'art. 12:

- programmazione, coordinamento e gestione dell'attività alberghiera;
- programmazione, coordinamento e gestione delle attività connesse;
- servizio di custodia e sorveglianza del "Comparto", delle attrezzature e dei servizi annessi ivi compreso il vecchio albergo e aree pertinenziali;
- conduzione della struttura nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico – sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici;
- intestazione e pagamento delle utenze necessarie al funzionamento del "Comparto";
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comprendente tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservare il "Comparto" nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e il decoro del "Comparto" come meglio specificato all'art. 15 del Capitolato;
- gestione degli eventi/manifestazioni sportive e non sportive garantendo il presidio, la sorveglianza, la responsabilità e la gestione delle emergenze;
- direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- garantire l'equilibrio economico - finanziario della gestione del "Comparto".

### **4. Obblighi generali e responsabilità del Concessionario inerenti la gestione del "Comparto"**

4.1 - garantire l'operatività dell'impianto per tutto l'anno salvo la necessità di chiudere la struttura in caso di manutenzione, pulizie straordinarie od altro giustificato motivo incompatibili con l'esercizio dell'attività, fino ad un massimo di 30 giorni ripartiti anche in più periodi;

4.2 - garantire al Concedente, compatibilmente col periodo di erogazione dei servizi, l'uso

di eventuali spazi interni per conferenze, dei campi da gioco e degli ambienti connessi (Centro nautico, spogliatoi, tribune, servizi, ecc.), quando resi agibili, per almeno 15 (quindici) giorni l'anno per lo svolgimento di eventi/manifestazioni/attività patrocinate dal Concedente che lo stesso potrà richiedere almeno 20 giorni prima dell'evento mediante apposita istanza da inoltrarsi con posta elettronica certificata (PEC). Dette giornate sono fruibili gratuitamente con la disponibilità dei necessari addetti all'impianto e dei servizi funzionanti.

## **5. Tariffe applicabili**

5.1 Al Concessionario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe e dalle altre attività previste dal progetto gestionale.

## **6. Obblighi generali e responsabilità del Concessionario inerenti la gestione del Centro Turistico**

6.1 Ogni responsabilità inerente e conseguente alla gestione del "Comparto" è a totale carico del Concessionario, il quale dovrà provvedere in particolare:

- ad assumere la titolarità delle autorizzazioni e, comunque, di ogni tipo di provvedimento autorizzatorio, comunque denominato, necessario all'assolvimento delle attività prestate ed in particolare la comunicazione di inizio attività alla competente ASL;
- ad assicurare la vigilanza, il controllo, la guardiania e custodia del complesso e dei relativi spazi esterni ed interni;

## **7. Durata della concessione**

7.1 La concessione avrà la durata di 26 (ventisei) anni, secondo quanto stabilito in sede di gara, con decorrenza dalla data di consegna degli impianti.

7.2 - al termine della concessione il Concessionario non potrà rivendicare alcun diritto di credito per l'avviamento dell'attività.

7.3 - Il concessionario ha l'obbligo di consegnare, nella materiale disponibilità del concedente senza alcun onere per la stessa, il "Comparto", ivi comprese le migliorie eseguite, al termine della concessione in perfetto stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso ed alla vetustà e funzionalità;

7.4 - Al momento della riconsegna dovrà essere redatto tra le parti apposito verbale, da cui desumere lo stato di consistenza e conservazione dei beni mobili ed immobili. Da tale documento dovranno potersi rilevare gli elementi utili per stabilire gli eventuali danni arrecati ai beni comunali, e l'ammontare dei medesimi, da porre a carico del concessionario.

## **8. Valore della gestione e corrispettivo**

8.1 Il concessionario dovrà pagare al concedente un canone annuo, a decorrere dal primo giorno del settimo anno successivo alla stipulazione del contratto, così stabilito: 1) quota fissa pari ad € 3.000,00 annue. Tale somma o quella in aumento, in ragione dell'offerta presentata in sede di gara dal concorrente, sarà soggetta a revisione annuale, in base agli indici ISTAT; 2) quota variabile, a decorrere dal settimo anno successivo all'avvio dell'attività, quantificata nell'1,5% del volume d'affari desumibile dalla dichiarazione IVA relativa all'anno precedente. Tali importi dovranno essere corrisposti entro

il 1° trimestre del settimo anno Il corrispettivo della concessione consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente, e per tutta la durata del contratto, il "Comparto" complessivo, facendo propri i proventi della gestione stessa, intendendo come gestione l'erogazione di servizi di ospitalità alberghiera e di attività connesse derivanti dallo sfruttamento funzionale dell'intero impianto e di tutte quelle attività, principali e collaterali, previste nel progetto gestionale.

8.2 Durante il periodo di gestione non è previsto alcun contributo (prezzo) erogato dal Concedente.

## **9. Proprietà del "Comparto"**

9.1 Il "Comparto" oggetto di concessione è interamente di proprietà del Concedente, comprensivo degli impianti in dotazione, consegnate con apposito verbale di cui all'art. 12 che dovranno essere mantenuti, conservati e restituiti funzionanti al termine della concessione.

9.2 Il Concedente può effettuare migliorie ed interventi che comportano una variazione delle strutture, delle attrezzature fisse che, a seguito dell'approvazione da parte del Concedente, verranno acquisite nella proprietà dello stesso dopo regolare collaudo.

9.3 Nel caso in cui il Concessionario esegua lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione o senza i nulla osta, le licenze, autorizzazioni previste dalla normativa il Concedente si riserva di valutare l'opportunità e gli aspetti tecnici degli interventi apportati e chiedere il ripristino delle condizioni precedenti agli interventi realizzati, ovvero procedere, nei limiti e nei modi previsti dalla normativa vigente, all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere a titolo gratuito, in tal caso il Concessionario è tenuto a procedere alla regolarizzazione delle attività svolte (autorizzazioni e licenze in sanatoria) a proprie spese.

## **10. Rup**

10.1 Ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006 il Responsabile del Procedimento è individuato nell'Ing. Marco Contini, Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Tadasuni o dal suo sostituto.

## **11. Piano di gestione**

11.1 Funzioni del piano di gestione.

Il piano di gestione dovrà contenere tutte le indicazioni necessarie a illustrare quantitativamente e qualitativamente lo svolgimento dei servizi nel tempo e deve essere documento unico di riferimento sia per il Concessionario, ai fini della gestione e proposta al pubblico delle proprie attività, sia per il Concedente e gli Enti deputati al controllo, ai fini della valutazione della correttezza della gestione.

Il piano di gestione, debitamente aggiornato, mantiene la propria validità per tutta la durata della concessione, fatte salve le varianti che potranno intervenire ai sensi dell'art. 19 del presente Capitolato di gestione.

11.2 Documenti che costituiscono il piano di gestione.

Il piano di gestione dovrà contenere i seguenti documenti minimi, coerenti con quanto offerto in sede di gara (mod. C):

a) **Piano delle attività:** è un documento che descrive le attività offerte, gli obiettivi, la fascia di pubblico da raggiungere, le strategie di marketing, ecc.

b) **Piano delle manutenzioni:** è un documento che descrive le manutenzioni ordinarie, anche programmate, messe in atto per garantire la corretta fruizione dei beni oggetto di concessione, e deve specificare i singoli servizi previsti indicandone la frequenza, l'oggetto, le modalità di svolgimento e gli obiettivi.

c) **Piano delle risorse umane:** è un documento che indica la dotazione di personale messa a disposizione dal Concessionario per l'effettuazione di tutti i servizi offerti.

Il piano deve contenere un organigramma delle figure professionali previste, distinguendo i ruoli che il Concessionario prevede di ricoprire mediante la propria organizzazione d'impresa (comprendente i soci della società di progetto) e i ruoli che intende ricoprire mediante ditte esterne: per i dipendenti o collaboratori del Concessionario (comprendente i soci della società di progetto), il piano deve specificare altresì la formazione richiesta, le fasce orarie di presenza, il rapporto di lavoro instaurato.

L'organigramma sarà completato e aggiornato durante la gestione: per i dipendenti o collaboratori del Concessionario (comprendente i soci della società di progetto), con il nominativo e copia dei documenti che attestano l'idoneità professionale, per gli altri soggetti con il nominativo della ditta esterna che in quel momento ricopre i ruoli individuati.

Il Concessionario, trattandosi di gestione di opera finanziata anche con fondi L. R. n° 37/98, si impegna a promuovere piani occupazionali, per l'intera gestione, che coinvolgano almeno 2 (due) disoccupati locali in possesso dei requisiti richiesti per la qualifica, ai quali dovrà essere fornita adeguata formazione a cura del Concessionario.

d) **Piano di sicurezza:** è un documento contenente i protocolli di autocontrollo e sicurezza della struttura e le procedure di emergenza di cui alla normativa sulla prevenzione incendi e il pubblico spettacolo; protocolli e procedure sono sviluppate sulla base di un documento di valutazione rischi, che costituisce parte integrante del piano di sicurezza. Il piano deve altresì contenere il documento unico di valutazione dei rischi da interferenza di cui al D.Lgs. 81/2008, in caso di presenza di più Ditte o liberi professionisti e artigiani nel complesso.

e) **Piano di promozione e rapporto con il pubblico:** è un documento che descrive le iniziative volte alla promozione e diffusione dei servizi offerti dal complesso e le modalità di rapporto con il pubblico ai fini della trasparenza e dell'orientamento alla soddisfazione dell'utente.

### 11.3 Normativa di riferimento.

Il piano di gestione, pur essendo lasciato alle valutazioni del Concessionario, deve tuttavia essere sviluppato nel rispetto delle prescrizioni vincolanti e delle indicazioni contenute in:

- normative vigenti in materia di conduzione di hotel, bar e ristoranti e relativi impianti;
- normativa ASL;
- regolamenti VV.FF.;
- ogni altra normativa applicabile in relazione alle caratteristiche dell'impianto e alle attività in essi svolte;

## 12. Consegna del "Comparto", tempi utili per attivare la gestione e acquisizione licenze e autorizzazioni

12.1 La consegna del "Comparto" avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti del Comune e del Concessionario, dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti, nonché la consistenza e lo stato d'uso delle attrezzature.

Al verbale di consegna sarà allegata la dichiarazione del Concessionario con la quale riscontra, accerta e riconosce l'idoneità dell'impianto che sta per prendere in consegna.

12.2 Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto alla situazione esistente al momento della consegna. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.

Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento tenuta dal Concessionario.

Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto.

12.3 La gestione complessiva del "Comparto" dovrà essere avviata entro 60 (sessanta) giorni, prorogabili con adeguata motivazione, dall'approvazione degli atti di collaudo dei lavori anche essi oggetto della concessione ;

12.4 Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione del "Comparto" turistico e delle attività collaterali il Concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie ecc. previste dalla normativa vigente per l'espletamento dei medesimi.

12.5 Il Concessionario è autorizzato a svolgere attività accessorie alla gestione dell'impianto, così come definite dal piano di gestione ed ulteriori ed eventuali attività.

12.6 Il Concessionario non può modificare la destinazione d'uso del comparto ed utilizzarlo per finalità non previste dal bando di concessione.

### **13. Attrezzature ed arredi**

13.1 Il Concessionario provvede a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione. Il concessionario dovrà redigere apposito inventario, copia del quale sarà consegnato agli uffici comunali.

13.2 Nessuna attrezzatura o impianti consegnata dal Concedente potrà essere dal Concessionario alienata o distrutta, se non con il consenso scritto e previa sostituzione con analoga attrezzatura.

13.3 Alla data di scadenza della concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla riconsegna al Concedente di tutti gli impianti, strutture, attrezzature ed arredi del "Comparto".

### **14. Documentazione da tenere presso la sede dell'impianto**

14.1 Il Concessionario ha l'obbligo di tenere presso ciascun impianto la seguente documentazione :

- Nominativo del Responsabile dell'impianto e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- Planimetria dell'impianto ed elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola

sezione funzionale;

- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008;
- Documento di valutazione del rischio di cui al D. lgs. 81/2008 e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità;
- Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti;

## **15. Gestione, ristrutturazioni e manutenzioni dei beni per la durata della Concessione**

### **15.1 Obblighi generali**

Durante tutto il periodo di validità della concessione, il Concessionario dovrà gestire ed eseguire, a sua cura e spese, tutti gli interventi, anche di revisione integrale compresi la ristrutturazione, la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata, necessari per assicurare il buon funzionamento di tutto il "Comparto" turistico nel rispetto rigoroso delle normative tecniche e igienico sanitarie vigenti.

Sono fatti salvi i vizi e le difformità palesi dell'opera per le quali vengano accertati il pericolo di rovina, in tutto o in parte, o gravi difetti che riguardano l'alterazione dell'opera rispetto allo stato normale tale da pregiudicarne gravemente l'utilizzazione.

### **15.2 Manutenzioni degli spazi esterni.**

Il piano di manutenzione dovrà essere esteso all'area verde esterna, agli spazi esterni in genere compresa l'area di pertinenza del vecchio albergo (spazi veicolari e pedonali), in funzione delle attività, delle attrezzature e degli impianti realizzati dal Concessionario in tali spazi esterni.

Il Concessionario si obbliga a richiedere all'Ente Acque della Sardegna (ENAS) il permesso di attingimento dal lago Omodeo di acqua ad uso irriguo che verrà utilizzata dal Concessionario per la cura del verde.

Il Concessionario in ogni caso avrà l'obbligo di effettuare la manutenzione di tutta l'area esterna di pertinenza del "Comparto", oggetto della concessione, anche se non utilizzata.

L'articolazione delle attività è proposta dal Concessionario, fermo restando che anche tale sezione del piano dovrà essere sviluppata secondo i criteri qualitativi e quantitativi evidenziati ai punti precedenti.

### **15.3 Gestione, ristrutturazione, rifacimento e manutenzione degli impianti di sollevamento fognario.**

Il Concessionario è responsabile, fino allo scarico nella pubblica fognatura delle acque reflue, della gestione della condotta fognaria e di tutte le apparecchiature elettromeccaniche asservite ai 2 impianti di sollevamento fognario. Ogni intervento di riparazione, intendendosi anche quelli di revisione integrale, compreso il rifacimento e di manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere eseguito a cura e spese del concessionario.

Il Concessionario autorizza lo scarico, nell'impianto fognario di futura realizzazione, dei

reflui dell'albergo vecchio, non oggetto di concessione, in tal caso dovrà essere predisposto apposito contratto per la ripartizione delle spese inerente la gestione dell'impianto.

## **16. Utenze e servizi**

16.1 E' a carico del Concessionario la sottoscrizione dei contratti di fornitura per tutte le utenze, necessarie per il funzionamento dell'intero complesso ivi compresa la fornitura di energia elettrica relativa alle stazioni di pompaggio delle acque nere.

## **17. Organizzazione delle risorse umane**

17.1 Altre prescrizioni vincolanti imposte dal Concedente:

- come meglio specificato al successivo art. 21 del presente capitolato, le attività alberghiere in genere devono essere svolte da personale dipendente o legato da rapporto di collaborazione diretto o da rapporto di subappalto con il Concessionario (inclusi i soci della società di progetto);
- come meglio specificato al successivo art. 21 del presente capitolato, le attività accessorie (pulizie, manutenzioni, verifiche periodiche) possono essere affidate a Ditte esterne, specificando tale orientamento anche nell'organigramma delle risorse umane;

17.2 Trattamento previdenziale.

Il Concessionario si impegna ad applicare nei confronti del personale dipendente il trattamento giuridico, economico previdenziale ed assicurativo previsto dalle leggi e dai contratti collettivi in vigore per le diverse categorie di lavoratori impiegati nelle mansioni costituenti oggetto del presente capitolato;

## **18. Obblighi generali e responsabilità del Concessionario inerenti la gestione**

18.1 Oltre agli obblighi specifici precedentemente indicati sulla gestione del Centro Turistico, il Concessionario dovrà provvedere:

- a conseguire e mantenere in vigore tutte le autorizzazioni necessarie alla conduzione dell'impianto, gestendo le relative pratiche e spese, e in particolare il Certificato di Prevenzione Incendi e i libretti d'impianto ISPEL, ove previsti. Il concessionario presterà inoltre la necessaria assistenza e collaborazione agli Enti preposti in corso di esame delle pratiche e di eventuali sopralluoghi;
- ad assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti alla gestione, ivi compresa l'imposta per la pubblicità, a norma delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti al momento dell'installazione;
- a tenere estraneo il Concedente all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Concessionario, il quale solleva il Concedente da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

## **19. Miglioramenti e addizioni durante la fase di gestione**

19.1 Migliorie dell'impianto.

Il Concessionario, nel corso della gestione, successivamente alla messa in esercizio, potrà eseguire, previo assenso del Concedente, opere e/o interventi di miglioria che eccedono

l'ordinaria e la straordinaria manutenzione di "Comparto".

## 19.2 Migliorie o varianti al Piano di Gestione e/o al Capitolato di Gestione.

Il Concessionario, in base ad oggettive esigenze legate all'equilibrio economico-finanziario dell'investimento, ad evoluzioni delle normative o del mercato e alla domanda del pubblico, può proporre migliorie o richiedere varianti al piano di gestione al momento in vigore.

Il Concessionario potrà attuare le varianti al piano di gestione richieste solo dopo l'approvazione del Concedente.

L'attuazione del piano di gestione in difformità da quanto autorizzato dal Concedente è motivo di applicazione delle penali previste all'art. 22 del presente Capitolato di gestione.

L'adeguamento delle tariffe praticate all'indice ISTAT non costituisce variante al piano di gestione.

## **20. Attività di noleggio e/o complementari**

### 20.1 Attività di noleggio.

Il Concessionario ha diritto di implementare nel complesso attività di noleggio imbarcazioni, attrezzature per la pesca sportiva, noleggio biciclette e/o mezzi a motore, sky surf, organizzare eventi sportivi, socio-culturali, musicali, manifestazioni artistiche, ecc., ed ulteriori servizi, compatibilmente con la destinazione d'uso dei locali e compatibilmente con le finalità turistico - ricettive dell'impianto.

Il Concessionario è tenuto a munirsi, prima di iniziare le attività previste e in particolare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

Le autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili, essendo strumentali all'attività del "Comparto" turistico - alberghiero oggetto della concessione.

In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, il Concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa a tale titolo al termine della concessione, per qualunque motivo intervenuta, né nei confronti del Concedente né nei confronti dell'eventuale successivo Concessionario.

Il Concessionario potrà cedere in gestione i servizi complementari a terzi idonei, anche per mezzo della locazione, rimanendo comunque responsabile di fronte al Concedente dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione.

Il Concedente rimane estraneo a qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Concessionario e il gestore.

20.2 L'Amministrazione si riserva la facoltà di fare installare all'interno del "Comparto", un cartello di dimensioni concordate recante il logo e la dicitura "Comune di Tadasuni", destinato a contenere avvisi e comunicazioni istituzionali.

## **21. Subappalto della gestione**

21.1 E' facoltà del Concessionario subappaltare i servizi principali attinenti le attività alberghiere in genere: a titolo esemplificativo e non esaustivo, il coordinamento generale, i servizi di reception e segreteria, i servizi di primo soccorso e di emergenza interni, il coordinamento e la supervisione delle manutenzioni,

ecc.

Il subappalto dei suddetti servizi è ammesso entro i limiti e con le modalità previsti dall'art. 118 del D.lgs. n. 163/2006, limiti da quantificarsi in base alle risultanze economiche del piano economico finanziario aggiornato.

Il Concessionario potrà inoltre affidare i servizi tecnici e di supporto alla conduzione del complesso a Ditte esterne specializzate ed in possesso delle abilitazioni eventualmente previste dalla normativa, previa semplice comunicazione da inoltrare almeno venti giorni prima al Concedente, in particolare per quanto concerne i servizi di pulizia delle parti comuni e delle camere, manutenzione di immobili, arredi, impianti, attrezzature, servizi di giardinaggio, pubblicità e comunicazione verso il pubblico;

Al Concedente spettano i poteri di verifica e controllo, previste per legge, anche nei confronti dei soggetti affidatari.

## **22. Inadempimento - penalità**

### **22.1 Verifiche e controlli.**

Per quanto riguarda i diritti del Concedente di accesso agli impianti, ai locali e alla documentazione di gestione in possesso del Concessionario, nonché alle modalità di effettuazione dei controlli sulla gestione si fa riferimento alle clausole e disposizioni previste nello schema di contratto, con particolare riferimento alle disposizioni riguardanti il Responsabile della concessione ed il responsabile nominato dall'Amministrazione.

### **22.2 Violazioni agli obblighi previsti dal capitolato di gestione o dal Piano di gestione.**

In caso di violazione degli obblighi previsti nel presente capitolato di gestione o nel piano di gestione o nelle norme di legge vigenti, richiamate nel capitolato di gestione o in caso di qualunque grave inadempimento o anche minori violazioni agli obblighi di legge, contratto o capitolato, reiterate per tre volte, anche non consecutive, e non giustificabili, il Concedente si riserva di procedere con la revoca della concessione e con la conseguente azione risarcitoria sulla base del seguente procedimento.

Il concedente comunica a mezzo lettera trasmessa con posta elettronica certificata (PEC) il rilievo dell'inadempimento e assegna al Concessionario un termine non inferiore a 15 giorni per formulare e trasmettere per iscritto al Concedente le proprie eventuali controdeduzioni. Il Concedente, valutate le controdeduzioni, comunica a mezzo PEC al concessionario la definitiva revoca della concessione o l'accertamento dell'inadempimento, qualora questo sia lieve e non conduca all'immediata risoluzione. Fermo restando quanto in tutti i casi di violazioni contestate ed accertate, il Concedente diffida il Concessionario alla rimozione della situazione di inadempimento o di irregolarità e all'adempimento degli obblighi omessi o irregolarmente adempiuti. La mancata rimozione o l'inadempimento alla rimozione di quanto accertato dal Concedente rappresentano ex se ulteriore e autonoma violazione.

Costituiscono violazioni agli obblighi previsti dal capitolato di gestione o dal piano di gestione:

- L'attuazione del piano di gestione, in difformità da quanto autorizzato dal Concedente o in difformità dal capitolato di gestione o in violazione delle norme di legge vigenti nello stesso richiamate;
- Mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative e assicurazioni previste nel bando, disciplinare di gara, presente capitolato e contratto;

- la violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria; degli impianti e in genere di conservazione delle strutture e degli arredi;

## **23. Sicurezza**

### **23.1 Ruolo del gestore e conseguenti obblighi generali.**

Il Concessionario assume il ruolo di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, nei confronti del personale operante nel complesso, nonché nei confronti dei soggetti equiparati quali il pubblico ed eventuali visitatori.

Il Concessionario imposta la gestione nel rispetto di quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza, con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ed alle norme sui locali destinati al pubblico.

Il Concessionario dovrà inoltre rispettare le prescrizioni previste nei documenti relativi all'agibilità della struttura rilasciati dalla Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali Pubblici, dai Vigili del Fuoco, dall'ASL e da altre strutture ed enti di sorveglianza, nonché provvedere alla corretta tenuta dei documenti conseguenti.

In modo particolare il personale tecnico dovrà essere idoneo e la capacità professionale dovrà essere commisurata alla natura e all'importanza dei lavori e dei servizi o degli eventi straordinari.

Il mancato adempimento degli obblighi in materia di sicurezza, oltre che rischio per i lavoratori e per il pubblico, costituisce grave inadempimento contrattuale ed è e potrà costituire motivo di rescissione del contratto.

### **23.2 Piano di sicurezza.**

Il Concessionario, in fase di gestione del complesso, dovrà provvedere alla redazione e tenuta di un piano di sicurezza, contenente i seguenti documenti:

a) Protocolli di autocontrollo e sicurezza della struttura, nel quale devono essere compresi i protocolli di gestione e autocontrollo, sviluppati sulla base dei rischi individuati nel documento di cui alla successiva lettera b), e le procedure di emergenza di cui alla normativa sulla prevenzione incendi;

b) Documento di valutazione rischi, comprendente:

- analisi dei potenziali pericoli igienico-sanitari per la piscina;
- analisi dei potenziali pericoli per la sicurezza dei frequentatori e dei bagnanti;
- individuazione dei punti o delle fasi in cui possono verificarsi tali pericoli e definizione delle relative misure preventive da adottare;
- individuazione dei punti critici e definizione dei limiti critici degli stessi;
- definizione del sistema di monitoraggio;
- individuazione delle azioni di prevenzione e protezione nonché di correzione;
- verifiche del piano e riesame periodico, anche in relazione al variare delle condizioni iniziali, delle analisi dei rischi, dei punti critici e delle procedure in materia di controllo e sorveglianza;
- analisi dei rischi strutturali legati all'uso dell'immobile;
- analisi dei rischi generali legati alla mansione, completa se necessario della valutazione

dei rischi specifici quali rischio chimico, biologico, movimentazione manuale dei carichi, ed ogni altro rischio cui sia verosimilmente esposto il lavoratore o i soggetti equiparati;

c) Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza, in caso di presenza di più Ditte o liberi professionisti e artigiani nel complesso, anche in qualità di subappaltatori o fornitori, nei limiti e secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008;

### 23.3 Registro delle Manutenzioni e dei Controlli.

Il Concessionario, in fase di gestione del complesso, dovrà provvedere alla redazione e tenuta di un Registro delle manutenzioni e dei controlli: il documento, redatto anche informaticamente secondo la norma UNI10637, comprende:

a) una sezione introduttiva riportante le caratteristiche tecnico-funzionali del complesso tra i quali il numero massimo ammissibile dei frequentatori del complesso, ai fini di una immediata lettura da parte del Concedente e degli Enti preposti al controllo;

b) un registro delle manutenzioni impostato come prescritto dalla vigente normativa di prevenzione incendi, nel quale siano annotate dai manutentori tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, programmata o straordinaria effettuati, con indicazione del momento dell'esecuzione, del nominativo del tecnico incaricato e contenente i certificati o i rapporti di visita rilasciati al termine delle manutenzioni;

### 23.4 Ulteriori obblighi ai fini della sicurezza.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere agli ulteriori obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., tra i quali si ricordano di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) individuazione di uno o più soggetti proposti alla gestione dell'impianto, che devono garantire la corretta gestione sotto il profilo igienico-sanitario di tutti gli elementi funzionali del complesso ( legale rappresentante o preposto );

b) la nomina del responsabile del servizio di prevenzione e protezione (RSPP ), l'effettuazione della riunione periodica con cadenza almeno annuale, la nomina del medico del lavoro e l'elezione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, quest'ultimo formato secondo i corsi specifici previsti dalla normativa;

c) la tenuta del piano delle risorse umane, nel quale dovranno essere comprovate mediante la tenuta di opportuna documentazione la formazione del personale e in generale l'idoneità alla mansione svolta;

d) la fornitura di tutti i dispositivi di protezione individuale necessari, e la formazione al personale in materia di prevenzione passiva e di prevenzione attiva dei rischi connessi, come previsto dalla normativa vigente.

## 23. Garanzie

23.1 Il Concessionario si impegna a tenere indenne il Concedente da responsabilità per danni a persone o cose che dovessero derivare da atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, attuati dallo stesso o dai propri soci, da incaricati e/o da frequentatori dell'impianto durante la gestione del medesimo e/o lo svolgimento di qualsiasi attività svolta presso la struttura, nonché per i danni che dovessero essere arrecati alla struttura data in concessione. A favore del concedente, a partire dalla messa in esercizio dell'opera, il concessionario deve provvedere alla stipula di apposita polizza di copertura dei rischi di gestione (c.d. All Risks) relativa all'opera e agli impianti in esercizio, atti vandalici e responsabilità civile verso terzi, per tutta la durata della fase di gestione,

che non escluda eventi quali esplosioni, incendio e furto. Il massimale di tale polizza non potrà essere inferiore al valore stimato delle opere oggetto della concessione, pari ad € 3.000.000,00. Eventuali franchigie e scoperti previsti dalle polizze resteranno a totale carico del Concessionario, il quale dovrà consegnare al Concedente copia di ogni attestazione di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle polizze. Allo scopo tutte le dette polizze dovranno contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 60 giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario. La polizza su citata dovrà indicare anche il Concedente tra i soggetti assicurati relativamente alle opere e impianti oggetto della concessione.

Tadasuni, 11.03.2014

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**

Ing. Marco Contini

---