

**CAPITOLATO APPALTO GESTIONE
"CENTRO TURISTICO INTEGRATO"**

ART. 1

OGGETTO

L'appalto ha per oggetto la concessione in gestione del "Centro Turistico Integrato" che si trova nella disponibilità del Comune di San Salvo, da adibire al servizio pubblico di ricezione alberghiera per finalità turistico e tempo libero.

La struttura è distribuita su due Zone e comprende i seguenti beni immobili:

COMPLESSO SHANGRILLA'

PALAZZINA H/2 :

N° 10 camere doppie

N° 02 suite composte da 5 posti letto

N° 02 camere doppie + 1 letto singolo

N° 02 camere idonee per persone portatori di Handicap

N° 02 camere singole

Totale mq 522,80

PALAZZINA H/1

Locale reception

(Il predetto locale potrebbe essere adibito anche ad attività di bar)

Totale mq 157,00

"VILLAGGIO TURISTICO" – STRADA STATALE 16 / VIA MAGELLANO

- **LAGO E VASCA IDROVORA ADIACENTE**
Totale Mq. 4290,00

- **VERDE**
Totale mq. 2695,00

- **FABBRICATO BAR**
Totale mq 47,60

- **TERRAZZO ANNESSO AL BAR**
Totale mq. 217,00

- **AREA SPETTACOLI**
Totale mq. 701,50

- **STRADE E PARCHEGGI**
Totale mq. 2165,00

| BUNGALOWS | SOGG.PRANZO | BAGNO | RIPOSTIGLIO | CAMERA |
|------------------|-------------|---------|-------------|---|
| B2 | 16,50 mq | 4,40 mq | 1,10 mq | 9,60 mq |
| B1 | 14,65 mq | 4,00 mq | 0,90 mq | 9,60 mq |
| FABBRICATO N° 02 | | | | n°3 camere: mq 12,15 mq 14,10 mq 9,90 |
| B4 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B3 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B5 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B6 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B7 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B8 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B9 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B10 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B11 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B12 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B13 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B14 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B15 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |
| B16 | 16,00 Mq | 4,30 mq | 1,20 mq | 9,00 mq |

- **N° 01 UFFICIO INFORMAZIONI**
Totale mq. 51,50

- **AREA CAMPER**
di circa mq 5400

(sita a confine con la strada statale 16 e il piazzale del complesso Shangrillà)

Gli immobili sopra descritti vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al concessionario.

ART 2

DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione, decorrente dalla data di stipula della convenzione, avrà durata di **9 (nove) anni**, salvo revoca che il Comune potrà effettuare nei casi indicati all'art. 9, o qualora il concessionario contravvenga ai divieti di cui all'art. 3.

Alla scadenza, la concessione si intende rinnovata di altri **9 (nove) anni**, a meno che non sia stata espressa, con delibera della Giunta Comunale, valutazione negativa della gestione effettuata dal concessionario. Tale valutazione deve essere espressa con congruo anticipo, affinché sia notificata al concessionario almeno 6

mesi prima della scadenza contrattuale. In tal caso, la concessione cessa alla scadenza dei primi **9 anni**.

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.

ART. 3

OBBLIGHI E DIVIETI

1. **La gestione** della struttura non potrà essere effettuata per altro scopo diverso da quello dell'oggetto della concessione, salvo nei casi eccezionali formalmente autorizzati dal concedente.
2. **Il concessionario** dovrà utilizzare gli immobili in modo corretto. Inoltre, dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura della struttura in oggetto e del servizio a cui è finalizzato.
3. **E' assolutamente** vietato, a pena decadenza, al concessionario, nel caso in cui contraesse mutui o accedesse ad altre forme di finanziamenti o indebitamento, di ipotecare o sottoporre a garanzia in favore di terzi la struttura presa in gestione o le attrezzature messe a disposizione del Comune;
4. **Il concessionario** si obbliga a stipulare con spese a suo carico tutte le idonee polizze Assicurative dovute: contro incendio, furti e danneggiamenti vandalici degli immobili, dei mobili eventualmente esistenti e degli annessi vari presi in gestione e la responsabilità civile; il massimale della suddetta polizza è indicato in **€ 2.000.000/00** (euro duemilioni);
5. **Provvedere** direttamente all'assunzione alle proprie dipendenze con oneri a proprio carico, nel rispetto dei vigenti contratti di lavoro nazionali o locali per le categorie interessate, del personale occorrente alla gestione delle strutture, il quale deve essere adeguato per numero e qualificazione in modo da garantire la continuità e regolarità del servizio;
6. **Munirsi** preventivamente di tutte le autorizzazioni previste dalle vigenti leggi per l'esercizio delle attività effettuate nelle strutture;
7. **Garantire** l'apertura e il funzionamento della struttura per l'intero anno;
8. **Il concessionario** non può in nessun caso pretendere dal comune concedente o dall'utenza indennizzo per eventuali mancati utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione;

9. **E' fatto** obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente al concedente eventuali sospensioni o interruzioni della gestione causate da forza maggiore, fermo restando che la gestione non può essere sospesa, interrotta senza preventivo benestare del concedente. In caso di interruzione per causa di forza maggiore, il concessionario dovrà assicurare la custodia della struttura;
10. **Avviare** l'intera gestione della struttura entro 60 giorni dalla consegna, previa realizzazione degli interventi di messa a norma e ristrutturazione delle strutture;
11. **effettuare** nelle strutture, con oneri a proprio carico, gli adeguamenti che si rendessero necessari in relazione a sopraggiunte normative in materia di sicurezza ed agibilità e provvedere agli acquisti delle attrezzature non facenti parte della dotazione iniziale del servizio, previa comunicazione all'Amministrazione comunale;
12. **non subaffittare** a terzi in tutto o in parte le strutture né cedere il contratto, senza l'esplicita autorizzazione del Comune;
13. **non variare** la destinazione dei locali e delle pertinenze delle strutture senza l'esplicita autorizzazione del Comune;
14. **curare** a proprie spese la manutenzione e la pulizia dei locali, delle pertinenze, delle aree, delle piantagioni e delle attrezzature e mantenere le strutture in condizioni di agibilità e sicurezza;

in particolare per l'area camper:

- a) L'apporto di modifiche, innovazioni o trasformazioni ai beni oggetto della concessione dovranno essere preventivamente ed espressamente approvati ed autorizzati dal Comune ;
- b) le pulizie dell'area, delle siepi, dello scarico dei reflui, dei cestini rifiuti (da fornire e installare a cura e spese del concessionario), almeno una volta al giorno in modo accurato e completo;
- c) installazione di apposita insegna, facendosi carico dei costi di installazione e di eventuali oneri connessi;
- d) la vigilanza sul comportamento degli ospiti dell'area camper;
- e) resta altresì a carico del concessionario, assolvere a tutti gli adempimenti ed obblighi, necessari all'espletamento della succitata attività, che vengono previsti dalla legge in materia amministrativa, contabile e fiscale.
- f) La ripetuta mancata osservanza delle disposizioni sopra riportate costituirà, a insindacabile giudizio, motivo di risoluzione del contratto di affidamento della concessione , relativamente all'area camper, da scorporare alla concessione globale del centro turistico Integrato e dal canone annuo dovuto nella misura del 5%;

- g) Eventuali opere che il concessionario intendesse realizzare (strutture mobili, verande, porticati, sistemazioni esterne, etc.) dovranno essere preventivamente concordate ed approvate dal Comune , previa predisposizione di idoneo progetto esecutivo che dovrà essere munito di tutti i pareri previsti per legge.

ART 4

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO:

Sono a carico del Concessionario:

- a) **Le spese** per gli allacci necessari quali: ENEL, GAS, ACQUA, TELEFONI ecc...., nonché le spese relative ad eventuali interventi per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza, salvo che in tali casi gli adattamenti non costituiscono manutenzione straordinaria;
- b) **Le spese** di consumo di combustibile energetico, dell'acqua, del materiale vario, di energia elettrica e di quant'altro necessita alla normale attività della struttura per il servizio pubblico a cui è destinata. Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a nome suo i relativi contratti di utenza per tutta la durata della gestione;
- c) **Tutte** le spese relative al personale dipendente del concessionario e/o relative ad eventuali collaboratori autonomi sollevando il concedente da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra concessionario medesimo ed il proprio personale o i propri collaboratori autonomi, con specifica deroga a quanto previsto dall'Art. 1676 del Codice Civile;
- d) **Le spese** ordinarie e straordinarie dei filtri dell'acqua dell'idrovora;
- e) **Le spese** condominiali spettanti relativamente ai Fabbricati H/1 e H/2 e del locale adibito a reception nel complesso Shangrillà;
- f) **Sono**, inoltre, a carico del concessionario tutti gli adempimenti di legge quali: Licenze di esercizio per l'attività di ricezione , permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività, nonché la richiesta della classificazione della struttura ricettiva all'autorità competente; assicurando servizi e attrezzature adeguate per il raggiungimento di una classificazione di almeno **2 stelle** per il "**Villaggio Turistico**" sito in via SS. 16 – zona Idrovora e almeno di **1 Stella** per il complesso ricettivo sito presso Lo Shangrillà
- g) **Il concessionario** è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivanti dagli utenti, ai terzi ed al concedente nella gestione della struttura e si impegna a sollevare e rendere indenne il concedente da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso.

- h) **Il concessionario** a proprie spese dovrà provvedere ai lavori di ristrutturazione degli immobili (eliminare la presenza di macchie di umidità ove presenti, intervenire con piccoli lavori di muratura e di falegnameria, sistemazione dell'aree verdi e quant'altro necessario per garantire la normale funzionalità della struttura);
- i) **Il concessionario**, a proprie spese, dovrà provvedere, qualora al momento della consegna della struttura fossero ancora presenti all'interno della stessa, allo sgombero e al deposito presso il Magazzino Comunale di tutte le attrezzature e dei beni mobili di non proprietà del Comune di San Salvo;
- j) **Sono a carico del concessionario** le spese di arredamento e degli accessori degli immobili e delle pertinenze. Il concessionario si obbliga a mettere a disposizione ogni arredamento ed ogni attrezzatura, comprese quelle sanitarie, necessarie alla regolare e funzionale gestione dell'intera struttura in conformità alla sua destinazione a servizio pubblico, semprechè il Comune non metta a disposizione la struttura comprensiva di arredi come specificato negli articoli successivi;

ART. 5

CONSEGNA DELLE STRUTTURE

1. I beni immobili e le attrezzature di proprietà del Comune in dotazione alle strutture vengono date in consegna al concessionario mediante apposito verbale debitamente controfirmato dalle parti.
2. Al termine della concessione essi dovranno essere restituiti nello stato risultante all'atto della consegna, salvo il normale deperimento di uso. Per le perdite e per i deterioramenti imputabili alla gestione è previsto l'indennizzo a favore del Comune.

ART. 6

CANONE DELLA CONCESSIONE

1. A corrispettivo della concessione della gestione il concessionario dovrà pagare al Comune, mediante versamento alla Tesoreria comunale un canone **anticipato trimestralmente** nella misura del prezzo di aggiudicazione dell'appalto oltre a € **5.000,00 (cinquemila/00)** annue **in caso** di concessione della struttura comprensiva dei beni mobili giacenti, che saranno concessi con apposito verbale;
2. E' facoltà delle parti chiedere la revisione del canone dopo il primo triennio di concessione nei seguenti casi:
 - a) in favore del concessionario, qualora siano intervenuti a carico della gestione e della sua redditività fatti non prevedibili al momento della pattuizione del canone né a lui imputabili;

b) in favore del Comune, in caso di accertato e documentato incremento della redditività della gestione dovuto ad interventi dell'Amministrazione comunale ovvero per adeguare il canone all'andamento del costo della vita secondo i criteri previsti per la locazione degli immobili.

La richiesta di revisione dovrà essere partecipata alla controparte mediante notificazione almeno tre mesi prima della scadenza dell'anno.

La prima annualità dovrà essere corrisposta nella misura **del 30%** del canone di aggiudicazione dell'appalto, sempre in via anticipata trimestralmente, il minor canone costituirà rimborso forfetario per i lavori di cui alle lettere h) – i) dell'art. 4 .

ART. 7

DEPOSITO PROVVISORIO E CAUZIONE

1. **Gli aspiranti** all'aggiudicazione dovranno costituire cauzione provvisoria a garanzia degli impegni che vanno ad assumere con la partecipazione alla gara, nella misura del **2%** dell'importo a base di gara determinato in **€ 35000/00** (trentacinquemila/00). Da versarsi presso la tesoreria Comunale o da presentarsi anche mediante fidejussione bancaria o assicurativa.
2. Tale cauzione verrà restituita ai concorrenti non aggiudicatari.
3. **Nei confronti** dell'aggiudicatario il suddetto deposito resta vincolato fino alla stipula della convenzione ed allo stesso saranno imputate le spese contrattuali, nonché quelle eventuali per la ripetizione del procedimento concorsuale ove l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare o si comporti in maniera da impedire la stipula entro il termine stabilito dall'Amministrazione comunale.
3. **A garanzia** del corretto adempimento contrattuale e del pagamento del canone dovuto per la gestione, il concessionario dovrà depositare presso la Tesoreria comunale la cauzione stabilita nella misura di **9 annualità** del canone o prestare idonea fidejussione bancaria o Assicurativa di pari importo, che in caso di rinnovo per ulteriori 9 anni, come previsto dall'art. 2 dovrà essere ricostituita, pena decadenza della concessione
4. **Nel caso di polizza** fidejussoria la stessa dovrà contenere l'espressa menzione che l'incameramento da parte dell'Amministrazione a titolo risarcitorio lascia salva ed impregiudicata ogni altra azione e dovrà essere espressamente esclusa la preventiva escussione del debitore principale e la sua possibilità di essere escussa senza eccezioni impeditivi entro 10 giorni a semplice richiesta scritta dell'amministrazione.
5. **La restituzione** della cauzione all'avente diritto o l'autorizzazione allo svincolo della fideiussione potrà avvenire solo quando siano stati pienamente regolarizzati i rapporti tra i contraenti e non esitano danni o cause di danni possibili per i quali il concessionario debba rispondere.

6. **L'Amministrazione comunale** ha diritto di valersi della cauzione per il reintegro dei suoi crediti senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario.

ART. 8

CONTROLLO E VIGILANZA

1. L'Amministrazione comunale esercita la vigilanza ed il controllo sulla gestione delle strutture attraverso i responsabili degli uffici comunali all'uopo incaricati,

ART. 9

MIGLIORIE

1. **Il concessionario** ha la facoltà di effettuare, a proprie spese e senza diritto di rimborso, migliorie, ampliamenti, adattamenti e completamenti immobiliari sulla base di regolari progetti da sottoporsi a preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale.
2. **Detti** interventi saranno regolamentati mediante stipula di apposita convenzione tra le parti.
3. **È in ogni** caso esclusa la possibilità di riscatto al termine della concessione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'Amministrazione comunale ha il potere di effettuare, mediante personale tecnico proprio o di propria fiducia, i controlli che ritenga opportuni per la tutela dell'integrità del proprio patrimonio, durante l'esecuzione dei lavori.
4. **Al termine** della concessione i beni mobili acquistati dal concessionario che non debbano essere destinati a reintegrare quelli di proprietà comunale risultati, a causa del loro deperimento, non più idonei di ulteriore utilizzazione, rimangono di sua proprietà. Sarà tuttavia in sua facoltà di cedere al concessionario subentrante i beni anzidetti suscettibili di ulteriore idoneo uso, al prezzo concordato tra le parti.

ART 10

CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE

1. **La concessione** può cessare anticipatamente per recesso del concessionario, per risoluzione del contratto ai sensi del capo XIV del C.C. o per revoca della concessione.

2. Il **concessionario** può richiedere, con comunicazione motivata da notificare entro il 30 agosto di ciascun anno, il recesso anticipato dal contratto con decorrenza del 1 gennaio dell'anno successivo.

3. L'**Amministrazione comunale** esercita la facoltà di accordare tale recesso esclusivamente nell'interesse pubblico della salvaguardia delle strutture, del buon andamento dei servizi ivi prestati e delle esigenze dell'utenza.

4. **In tal caso** il concessionario è comunque tenuto a garantire la perfetta gestione della struttura fino all'affidamento al nuovo concessionario. Tra l'Amministrazione ed il concessionario uscente possono comunque essere concordati, in relazione alle necessità contingenti, i tempi e le modalità di cessazione del rapporto.

In caso di recesso del concessionario, lo stesso perde il diritto al riscatto degli investimenti.

5. L'**Amministrazione comunale** ha la facoltà di procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

a) **mancato** pagamento del canone protratto oltre sei mesi;

b) **mancata** attuazione degli obblighi assunti in sede di gara di aggiudicazione e costituenti elemento di valutazione dell'offerta tecnica;

d) **per gravi** motivi di ordine igienico o morale;

e) **per condanne** per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività proprie delle gestioni delle strutture ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico;

f) **per fallimento** del concessionario, salva la possibilità di esercizio provvisorio sotto la responsabilità del curatore;

g) **per scioglimento** della società concessionaria;

h) **per morte** o grave impedimento o invalidità permanente del concessionario tale da impedire la regolare gestione delle strutture.

6. **Nei casi** di cui alle lettere a), b) del comma precedente l'Amministrazione comunale si riserva unilateralmente e a suo insindacabile giudizio di non revocare la concessione e di comminare, in alternativa, una sanzione pecuniaria compresa tra un minimo del 10 per cento ed un massimo del 100 per cento del canone annuo.

7. **La revoca** viene disposta dall'Amministrazione comunale ed avrà effetto trascorsi due mesi dalla notifica al concessionario. Entro tale scadenza le strutture, liberate dalle cose del concessionario e totalmente disponibili, dovranno essere restituite al Comune.

8. **La revoca** comporta l'incameramento da parte dell'Amministrazione comunale della cauzione prestata a garanzia dell'adempimento contrattuale, salva ed impregiudicate ogni altra azione a tutela e salvaguardia dei diritti dell'Amministrazione stessa.

9. **Nel caso** di cui alla lettera g) la revoca avviene solo ove ostino ragioni oggettive al subentro degli eredi legittimi o dei familiari dell'impedito od invalido.

ART 11

CONTROVERSIE- ARBITRATO

Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra il comune ed il concessionario, così durante la concessione come al suo termine, è competente il foro di Vasto;

ART. 12

OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

La partecipazione al presente capitolato in concessione comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni previste nelle disposizioni di cui sopra.

ART. 13

RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato o erroneamente regolato si fa riferimento alle disposizioni di legge e regolamenti in materia nonché ad ogni altra norma di carattere generale, in quanto compatibile.

ART. 14

DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il rapporto tra il comune e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di pubblico servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

