

COMUNE DI CLAUT

Provincia di Pordenone

Cod.Fisc. 90001520932
Part. IVA 00199800939

Tel. 0427.878040
Fax 0427.878454

Prot. 1509

CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE COMUNALE, ADIBITO AD USO RICETTIVO TURISTICO, ALL'INSEGNA "DOLOMITI VACANZE" DA DESTINARE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' TIPOLOGIA "ALBERGO".

CAPITOLATO D'ONERI

ART. 1 OGGETTO

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla concessione in uso dell'immobile comunale, adibito ad uso ricettivo, all'insegna "dolomiti vacanze", situato in via Giordani 17 in comune di Claut (Pn).

l'immobile in argomento si compone di 21 (ventuno) camere, con servizio igienico interno, per un totale di n. 46 (quarantasei) posti letto.

La gestione dell'immobile per l'esercizio dell'attività ricettiva tipologia "albergo" è subordinata alla classificazione della struttura da tipologia "casa per ferie" a tipologia "albergo".

La classificazione della struttura è stabilita a partire da un minimo di due stelle.

La concessione dell'immobile avverrà mediante stipula di contratto una volta espletato il procedimento di gara ed effettuate le verifiche d'ufficio.

Il concessionario è edotto del fatto che deve essere presentata apposita domanda di classificazione dell'immobile all'Amministrazione Comunale.

ART. 2 SCOPO

L'uso dell'immobile è assentito esclusivamente per esercitare l'attività propria di una struttura ricettivo-turistica alberghiera, con annesso locale di pubblico esercizio, al fine di offrire un migliore servizio di accoglienza e soggiorno all'utenza presente nel territorio comunale e della Valcellina.

ART. 3 USO DELL'IMMOBILE

Il concessionario deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all'esercizio delle attività svolte dal medesimo.

Il concessionario risponde per gli eventuali danni derivanti da un uso improprio dell'immobile.

Il concessionario si impegna a mantenere l'immobile con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

E' fatto divieto assoluto di apportare all'immobile e all'area esterna qualsiasi modifica senza preventiva, espressa, autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Le modifiche e migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per l'Amministrazione: alla fine del rapporto l'amministrazione concedente si riserva la facoltà di acquisirle o di disporre la messa in pristino a spese del concessionario.

ART. 4 DURATA DELLA CONCESSIONE

Il rapporto tra il Comune di Claut (Pn) ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa per l'uso dell'immobile da destinare all'esercizio dell'attività alberghiera.

La durata della concessione è stabilita nella misura minima di 5 (cinque) anni fino ad un massimo di 15 (quindici) anni a decorrere dalla data di avvenuta notifica della formale aggiudicazione.

Allo scadere della concessione l'Amministrazione si riserva di valutare eventuali richieste di rinnovo, per un uguale periodo, a favore del medesimo concessionario.

Alla data di scadenza il concessionario dovrà provvedere, entro trenta giorni, alla riconsegna dell'immobile, degli arredi, attrezzature e beni comunque di pertinenza, come da verbale di consistenza, liberi da persone e cose.

ART. 5 PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta dei seguenti indicatori:

A) CANONE ANNUO OFFERTO: Fino a 30 punti per l'offerta economica. Il punteggio verrà attribuito in modo direttamente proporzionale al canone offerto.

B) PROGETTO DI GESTIONE: Fino a 40 punti così ripartiti:

fino a 20 punti per gli aspetti organizzativi ed i contenuti delle prestazioni, modalità con cui si intende impostare e gestire la struttura, entità dell'investimento e durata della concessione;

fino a 10 punti: per servizi aggiuntivi compatibili con la struttura;

fino a 10 punti; data di inizio dell'attività, orario di apertura e periodi di chiusura;

C) REFERENZE DELL'OFFERENTE: Fino a 30 punti

Saranno valutate le precedenti esperienze lavorative nello stesso settore.

I punteggi sub B) e sub C) saranno attribuiti dalla Commissione di gara con i succitati indicatori eventualmente dalla stessa dettagliati prima dell'apertura delle offerte pervenute.

ART. 6 CONSEGNA IMMOBILE

All'atto della consegna dell'immobile verrà redatto apposito verbale di consistenza dello stesso, dei mobili, degli arredi e dei beni comunque di pertinenza.

ART. 7 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è edotto che l'immobile, concessa in uso, necessita di lavori per essere adibita allo scopo.

L'immobile è sottoposto a lavori di ammodernamento, iniziati nel mese di febbraio 2009.

Si precisa che gli stessi sono in fase di realizzazione.

Il concessionario è edotto che la struttura non potrà essere concessa in uso sino a quando non saranno terminati i lavori di ammodernamento della struttura la cui ultimazione è prevista entro il 30 giugno 2010.

A titolo meramente informativo e non esaustivo il concessionario è altresì edotto che l'immobile, al fine di acquisire le prescritte autorizzazioni amministrative e/o nulla osta necessari per la riclassificazione a tipologia "albergo", necessita di interventi, interamente a carico del concessionario, tra i quali:

installazione di adeguato centralino per rendere attivo l'impianto telefonico esistente;

installazione di televisori dotati di decoder per impianto satellitare;

installazione di impianto wireless tipo wi fi per collegamento ad internet e ai servizi disponibili.

l'acquisizione del mobilio e delle attrezzature, necessarie per l'esercizio dell'attività tipologia "albergo", richieste dalle normative di settore e dagli enti e organi competenti, non presenti all'atto della consegna dell'immobile

Sono altresì interamente a carico del concessionario:

- 1) la pulizia dell'immobile e dell'area esterna di pertinenza dei locali dati in concessione**
- 2) le spese di energia elettrica relativi all'immobile dato in concessione;**
- 3) le spese di riscaldamento;**
- 4) le spese relative all'acquedotto e fognatura;**
- 5) tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e relativi impianti, comprese le verifiche periodiche previste per legge, nonché il rilascio del certificato prevenzione incendi.;**
- 6) le spese inerenti la gestione dei locali, comprese imposte, tasse e contributi comunque denominati;**
- 7) la stipula di adeguata polizza assicurativa (furto, rapina, atti vandalici, incendio e responsabilità civile verso terzi) e pagamento dei relativi premi;**

Il concessionario si impegna ad avviare l'apertura al pubblico dell'immobile entro il termine indicato nel progetto di gestione in relazione a quanto indicato al precedente art. 5.

ART. 8 CANONE ANNUO DI CONCESSIONE

Viene stabilito un canone annuo, a base d'asta, di euro 12.000,00 (diconsi euro dodicimila).

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto a quanto sopra fissato.

Il canone, soggetto alle rivalutazioni istat ai sensi previste dalle vigenti normative di legge, dovrà essere versato in forma rateale nei termini indicati dal progetto di gestione di cui all'art. 5 e secondo le modalità indicate dall'Ente concedente.

In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi di mora in ragione del tasso legale in vigore.

ART. 9 LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

E' onere del concessionario:

- 1) **essere in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti al fine di ottenere le autorizzazioni pubbliche necessarie per l'esercizio delle attività.**
- 2) **Impegnarsi, a propria cura e spese, a dotarsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, nulla osta, permesso o licenza necessaria e prescritta dalla P.A. per l'esercizio dell'attività.**
- 3) **Esonerare sin d'ora il concedente da ogni conseguenza relativa all'eventuale diniego e/o ritardo, rimanendo a suo carico il rischio relativo.**

ART. 10 MODALITA' DI GESTIONE

Il concessionario dovrà gestire l'immobile con il massimo decoro e scrupolosità e con la piena osservanza della normativa vigente.

Il concessionario dovrà curare la massima pulizia dei locali e delle pertinenze dell'immobile. Sono vietate assemblee e/o riunioni, salvo espressa autorizzazione degli enti e organi competenti.

Il concessionario è l'unico responsabile dell'andamento della gestione ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o inerenti all'esercizio dell'attività.

ART. 11 ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il concessionario deve permettere, in qualsiasi momento, l'accesso a tutti i locali dell'immobile per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE

La presente concessione non potrà in alcun caso essere ceduta o trasferita ad altri.

In caso di morte del concessionario, titolare di ditta individuale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare se trasferire la concessione a favore dei familiari in possesso dei requisiti si legge, che eventualmente subentreranno nella stessa posizione del loro dante causa, ovvero procedere a nuova aggiudicazione.

ART. 13 ORARIO DI ATTIVITA'

L'esercizio dell'attività deve essere assicurato sia durante la stagione estiva che quella invernale secondo l'articolazione d'orario proposta nel progetto di gestione in conformità alle normative di settore. In ogni caso non è consentita la chiusura dell'immobile in coincidenza di manifestazioni sportive, ricreative organizzate nel territorio comunale di Claut.

ART. 14 COPERTURA ASSICURATIVA

Il concessionario risponderà direttamente o indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività ed in conseguenza dell'attività medesima.

Ogni responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dell'attività od a cause ad essa connesse, derivasse all'Amministrazione Comunale od a terzi, persone o cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del concessionario.

Il concessionario sarà tenuto a produrre, prima di sottoscrivere il contratto, pena la decadenza dalla concessione, una assicurazione con massimale non inferiore a euro 5.000.000,00 a copertura di qualsiasi rischio derivante dall'espletamento dell'attività nonché per i danni derivanti all'Amministrazione in conseguenza a quanto sopra.

Il concessionario si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura del rischio incendio per un massimale pari al costo necessario per l'integrale costruzione a nuovo dell'immobile, nonché idonea polizza a copertura dei rischi furto, rapina e atti vandalici. L'esistenza di tale polizza non libera il concessionario dalle proprie responsabilità avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.

ART. 15 DECLARATORIA DI DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione si riserva di dichiarare la decadenza della concessione allorché il concessionario non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l'idoneità soggettiva o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in concessione.

In particolare, saranno sanzionati con la declaratoria di decadenza:

- a) l'esecuzione di opere non autorizzate o l'esecuzione delle stesse in modo difforme da quanto autorizzato;**
- b) mancato inizio dell'attività entro il termine indicato nella proposta progettuale, salvo comprovate ed oggettive motivazioni per cause non imputabili al concessionario;**
- c) la sospensione temporanea dell'attività di somministrazione, in assenza di idonea autorizzazione dell'Amministrazione, per cause non dipendenti da forza maggiore;**
- d) la destinazione, anche temporanea e parziale, dei locali ad usi diversi da quelli desumibili dal precedente art. 2;**
- e) le reiterate violazioni dell'orario di esercizio;**
- f) il mancato rispetto delle prescrizioni inerenti le modalità di gestione di cui all'art. 10;**
- g) il trasferimento e/o la locazione a terzi, a qualsiasi titolo, dell'esercizio dell'attività.**

La concessione è revocata, senza che il concessionario possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione di spese sostenute, in caso di:

- a) mancato rilascio dei nulla osta e/o autorizzazioni amministrative prescritti per l'esercizio dell'attività di somministrazione, per cause non imputabili al concedente.**
- b) Sopravvenute, inderogabili esigenze di pubblico interesse.**

ART. 16 CAUZIONI

A garanzia degli obblighi assunti il concessionario dovrà presentare, prima della sottoscrizione del contratto una cauzione definitiva, anche mediante polizza fideiussoria, pari al 10% dell'importo del contratto con validità per tutta la durata della concessione.

La garanzia verrà svincolata alla scadenza o alla revoca anticipata della concessione qualora gli obblighi assunti siano stati integralmente rispettati.

ART. 17 RICOGNIZIONE PRELIMINARE

I partecipanti alla gara sono tenuti a visitare preliminarmente l'immobile e gli spazi interessati dal presente capitolato, pena l'esclusione dalla gara. Le visite devono essere preventivamente concordate con gli Uffici Comunali durante l'orario di apertura degli stessi. Della ricognizione effettuata verrà rilasciata apposita attestazione. Essa dovrà essere prodotta con la domanda di partecipazione, pena l'esclusione dal presente procedimento.

ART. 18 PERSONALE DIPENDENTE

Il concessionario dovrà osservare tutte le disposizioni normative vigenti in tema di assunzione, trattamento economico e previdenziale del personale dipendente.

ART. 19 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Per partecipare al presente procedimento gli interessati dovranno far pervenire, esclusivamente a proprio rischio, in plico controfirmato ed idoneamente sigillato sui quattro lembi di chiusura, A MEZZO RACCOMANDATA A.R., A MEZZO CORRIERE O TRAMITE CONSEGNA DIRETTA AL PROTOCOLLO COMUNALE NEGLI ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO, entro il termine perentorio indicato nell'avviso di gara, pena l'esclusione, i seguenti documenti:

- 1) OFFERTA ECONOMICA, redatta in lingua italiana, su cui va applicata marca da bollo da 14,62 euro, indicante, in lettere ed in cifre, il corrispettivo annuo, al netto dell'eventuale I.V.A. di legge, che il partecipante è disposto ad offrire per la concessione dell'immobile;**

L'offerta economica dovrà essere presentata su carta legale, con apposizione di marca da bollo da 14,62 euro, datata e firmata dal concorrente, dal titolare o dal legale rappresentante della ditta offerente, o da chi abbia il potere di rappresentarla legalmente.

Nell'offerta dovrà essere altresì indicata l'esatta denominazione e ragione sociale della ditta, il proprio numero di codice e domicilio fiscale, l'Ufficio delle imposte dirette competente, nonché la propria partita I.V.A.

L'offerta dovrà essere inserita, pena l'esclusione, in separata busta interna chiusa e controfirmata sui quattro lembi di chiusura, sigillata con nastro adesivo trasparente apposto sopra le firme, nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta dovranno essere riportate le seguenti indicazioni:

il nome del concorrente o ragione sociale della Ditta;

l'oggetto della gara e l'indicazione del contenuto della busta, e precisamente:

“contiene offerta per la concessione dell'immobile di proprietà comunale ALL'INSEGNA DOLOMITI VACANZE”.

- 2) UNA DICHIARAZIONE redatta compilando il MODULO ALLEGATO 1 al presente capitolato.**
- 3) PROGETTO DI GESTIONE costituito da una relazione indicante: gli aspetti organizzativi ed i contenuti delle prestazioni offerte, le modalità con cui si intende impostare e gestire la struttura, l'entità dell'investimento e durata della concessione, i servizi aggiuntivi compatibili con la struttura, la data di inizio dell'attività, orario di apertura e periodi di chiusura;**
- 4) REFERENZE DELL'OFFERENTE: saranno valutate le precedenti esperienze lavorative nello stesso settore.**

LA MANCATA PRESENTAZIONE DI UNO O DEI DOCUMENTI DI CUI AI PUNTI 1, 2 e 3 COMPORTERA' L'ESCLUSIONE DALLA GARA.

I DOCUMENTI DI CUI AI PUNTI 2, 3 E 4 DOVRANNO ESSERE INSERITI NEL PLICO DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA UNITAMENTE ALLA BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA.

SUL PLICO DI CUI SOPRA DOVRANNO ESSERE INDICATI:

- **DENOMINAZIONE DELLA DITTA CONCORRENTE;**
- **INDIRIZZO: AL COMUNE DI CLAUT – VIA GIORDANI N. 1 – 33080 CLAUT (PN);**
- **L’OGGETTO DELL’APPALTO ESPRESSO NELLA SEGUENTE FORMULA:
“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO DELLA
CONCESSIONE IN USO DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE AD USO
RICETTIVO ALL’INSEGNA “DOLOMITI VACANZE” SITUATO IN VIA GIORDANI
17”**

Si avverte che oltre il termine di presentazione, non resta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Si precisa che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, valendo per la gara il solito termine fissato per il recapito stesso.

L’aggiudicazione avrà luogo anche nel caso di una sola offerta pervenuta in regola e ritenuta congrua dalla Commissione giudicatrice. Nessun miglioramento sarà richiesto dopo l’apertura delle buste salvo in caso di parità. In caso di offerte uguali da parte di due o più concorrenti si provvederà ai sensi dell’art. 77 del regolamento approvato con R.D. 23/05/1924 n. 827.

L’apertura del plico sarà effettuata da apposita Commissione, alla presenza del pubblico, nell’ora e nel giorno indicato nell’avviso di gara. Per la formazione della graduatoria il pubblico non è ammesso ai lavori della commissione.

ART. 20 RISPETTO DEL D- LGS. N. 196 DEL 30.06.2003

Questa Amministrazione si conformerà alle disposizioni di cui al Decreto Lgs. n. 196 del 30.06.2003 in ordine al trattamento dei dati personali, i quali saranno finalizzati alla gestione del procedimento di gara e all’eventuale successivo rapporto contrattuale.
Titolare del trattamento è il Comune di Claut (Pn).

ART. 21 PUBBLICITA’

La documentazione inerente il procedimento (avviso di gara, capitolato d’oneri e relativi allegati) può essere visionata ed estratta in copia presso gli Uffici Comunali, senza costo alcuno, e sarà disponibile sul sito web istituzionale del Comune di Claut: www.comune.claut.pn.it.

L’Amministrazione Comunale si riserva l’insindacabile facoltà di diffondere con affissione all’albo pretorio ed inserimento sul sito web istituzionale eventuali note di modifica/rettifica/chiarimento/integrazione al presente capitolato entro e non oltre il termine perentorio del 10 APRILE 2010.

ART. 22 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 si comunica quanto segue:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: SIG. GIANLUCA MACCORIN (DAL LUNEDI’ AL VENERDI’ DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 12.00 TEL. 0427/878040 – 878184);

RESPONSABILE DELL’ISTRUTTORIA: M.LLO GIORGIO BEACCO (DAL LUNEDI’ AL VENERDI’ DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 12.00 TEL. 0427/878040 – 878184);

**UNITA' ORGANIZZATIVA COMPETENTE: SERVIZIO AMMINISTRATIVO DEL
COMUNE DI CLAUT (PN)**

30.03.2010

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
F.to GIANLUCA MACCORIN**