

***COMUNE DI SAUZE DI CESANA***  
***Area servizi manutentivi, patrimonio, ambiente, energia***

**PUNTO TAPPA**

**CAPITOLATO DI GESTIONE**

**2023- 2032**

**IL RESPONSABILE**  
**DELL'AREA SERVIZI MANUTENTIVI, PATRIMONIO, AMBIENTE ED ENERGIA**  
**Arch. Serena ALBIS**

### **Art. 1 - OGGETTO**

L'immobile attrezzato comunale denominato "Punto Tappa", sito nel Comune di Sauze di Cesana, in Valle Argentera, distinto al Catasto terreni al Foglio n. 34, mappale 7, e risulta così composto:

1. Unità immobiliare adibita a bar comprensiva di servizi igienici; la struttura è dotata di acqua non controllata;
2. Impianto fotovoltaico di potenza pari a 6 kW ad accumulo;
3. Generatore elettrico di potenza pari a 4,5 kW trifase;
4. Corpo immobiliare separato, con accesso dall'esterno, con destinazione bagni pubblici composto da due antibagno e quattro servizi di cui due attrezzati per l'accesso a persone disabili (struttura che verrà concessa al termine della sua realizzazione);

### **Art. 2 - PREZZO MINIMO A BASE D'ASTA, DURATA DEL CONTRATTO E CORRISPETTIVI**

La gestione avrà la durata di anni 9 (nove), a partire dalla data di consegna dei locali risultante dal verbale di consegna, ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto (qualora la stipula intervenga prima della consegna dei locali). È escluso il tacito rinnovo. Non viene richiesto un canone annuo.

L'eventuale prezzo offerto a rialzo sarà soggetto a rivalutazione, a partire dal secondo anno, sulla base del 100% della variazione annua dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato alla scadenza di ciascun anno di durata contrattuale. Saranno prese in considerazione soltanto offerte in aumento. Saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutte le spese per l'organizzazione e l'esercizio dell'attività, quelle per le utenze, nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria dei locali. Non sono compresi nel corrispettivo gli oneri fiscali inerenti all'esercizio del servizio bar, di qualunque natura essi siano, i quali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

I bagni esterni alla struttura dovranno essere condotti dal gestore con garanzia del servizio pubblico gratuito nelle ore diurne. Tutte le spese di conduzione rimangono a carico del concessionario. Il Comune si fa carico della fornitura di prodotti igienici e materiale di consumo per la pulizia dei bagni della struttura e dei bagni pubblici denominati "Bagni delle Brusà" (spugne, detersivi, carta igienica). I canoni d'utenza, saranno a carico del gestore dell'immobile "Punto Tappa".

A garanzia della corretta gestione della struttura, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fidejussione o polizza relativa alla cauzione definitiva, in favore dell'amministrazione aggiudicatrice, valida per tutto il periodo di durata del contratto, come stabilito al successivo articolo 8, in alternativa, il concorrente potrà effettuare, prima della stipula del contratto, un deposito cauzionale definitivo pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00), che resterà vincolato per l'intera durata del contratto e verrà restituito dall'Amministrazione comunale entro i tre mesi successivi al termine del rapporto, rimossa ogni contestazione vertente, con apposito atto formale.

Nel caso in cui non venissero svolti i servizi di pulizia dei bagni pubblici, l'Amministrazione avrà diritto all'incameramento della cauzione definitiva di cui innanzi. Resta salvo per

l'Amministrazione Comunale, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente, come anche la possibilità per il Comune di richiedere la risoluzione del rapporto per inadempimento. L'Aggiudicatario è tenuto a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, durante l'esecuzione del contratto dovesse avvalersene in tutto o in parte. All'aggiudicatario competono tutti i proventi derivanti dalla gestione della struttura nonché dall'attivazione di tutti i servizi accessori consentiti dal Capitolato.

### **Art. 3 - RINNOVO DEL CONTRATTO**

Il rinnovo o la proroga del contratto potranno essere concessi esclusivamente nel caso in cui le normative vigenti al momento della scadenza contrattuale consentissero tale istituto. L'aggiudicatario è tenuto comunque ad assicurare, ove necessario, la gestione delle strutture anche oltre i termini sopra indicati per un periodo di tempo comunque non superiore a sei mesi, alle stesse condizioni previste dal capitolato su semplice richiesta del Comune.

### **Art. 4 - MIGLIORIE**

L'aggiudicatario potrà realizzare opere di miglioria a sua esclusiva cura e spese, previa approvazione e autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto dell'ambiente circostante. Nel caso in cui le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, il concessionario è tenuto a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiari di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca del contratto.

Tutte le opere di miglioria dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale, a tale scopo sarà necessario procedere alla redazione e presentazione di un elaborato grafico e di un computo metrico estimativo redatto secondo le voci del vigente prezzario regionale.

Il concessionario si fa carico di assicurare la pronta riparazione dei beni danneggiati a seguito di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili all'aggiudicatario stesso ed a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi. Il concessionario si fa carico inoltre di mantenere costantemente in ordine le aree esterne al fabbricato e a garantirne la fruizione della struttura da parte del pubblico in condizioni di sicurezza, assicurando in particolare la fruibilità delle vie di esodo interne alla sala fino alla strada pubblica.

L'acquisizione di permessi ed autorizzazioni relative alle opere di miglioria da apportare alle strutture rimane a totale carico dell'aggiudicatario. Risultano a carico del concessionario eventuali licenze, manutenzioni ordinarie e oneri relativi alla sicurezza, arredi e attrezzature per lo svolgimento dell'attività.

Resta inteso che per le opere di miglioria eseguite dal concessionario alcuna indennità verrà corrisposta da parte dell'Amministrazione al termine del rapporto contrattuale.

### **Art. 5 - CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE – ADEMPIMENTI CONNESSI**

La struttura turistica ricettiva verrà consegnata all'aggiudicatario nello stato di cui al verbale di consistenza del giorno di consegna, a firma del rappresentante del Comune di

Sauze di Cesana stesso. Alla scadenza del contratto verrà redatto analogo verbale: in tale atto sarà documentato lo stato di consegna e rilascio dei locali. La responsabilità della custodia del complesso turistico affidato permane a carico dell'aggiudicatario fino a quando non venga redatto il relativo verbale di rilascio.

#### **Art. 6 - INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE A LAVORI**

In qualunque momento il Comune di Sauze di Cesana, previ accordi preventivi con l'aggiudicatario e con preavviso di almeno gg. 60 consecutivi da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., potrà apportare ai locali oggetto dell'affidamento, tutte le modifiche, gli ampliamenti e le migliorie che riterrà opportune e necessarie. Qualora per l'esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune il complesso concesso, o parte di esso, dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dall'aggiudicatario.

#### **Art. 7 - SUBCONCESSIONE**

È espressamente vietata la concessione a terzi di tutta o parte della gestione degli immobili ed impianti. È fatto divieto di ogni forma di sub affidamento o sub concessione. È conseguentemente nullo ogni patto eventualmente assunto dall'aggiudicatario in violazione del predetto divieto. È altresì vietato l'affitto e la cessione d'azienda. La violazione di tali divieti comporta la rescissione del contratto.

#### **Art. 8 - RESPONSABILITÀ E GARANZIE**

L'aggiudicatario dovrà accollarsi ogni responsabilità sia di natura civile che penale in merito a danni, causati da terzi o dall'aggiudicatario stesso, alle strutture, a persone e cose comunque avvenuti nel corso della gestione. Ai fini della copertura dei rischi di cui al presente affidamento, l'aggiudicatario deve presentare, prima della sottoscrizione del contratto:

- deposito cauzionale pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00), che resterà vincolato per l'intera durata del contratto e verrà restituito dall'Amministrazione comunale entro i tre mesi successivi al termine del rapporto, rimossa ogni contestazione vertente, con apposito atto formale.

- una o più polizze assicurative, con massimale minimo di € 1.000.000,00 (un milione/00) a copertura di:

tutti i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, incendi, scoppi, fughe di gas, allagamenti d'acqua e responsabilità del proprietario verso terzi, presso una primaria Società Assicuratrice, con l'obbligo di trasmettere al Comune, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi;

- tutti i danni che al gestore possano derivare dal fatto, omissione o colpa di tutti i suoi collaboratori, dipendenti ed autonomi, e degli ospiti della struttura, nonché per eventuali atti vandalici che dovessero arrecarsi alla struttura di cui trattasi.

- Le fidejussioni bancarie o polizze assicurative dovranno essere incondizionate, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la immediata operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.

### **Art. 9 - UTILIZZO DELLE STRUTTURE E DISCIPLINA DELLA GESTIONE**

L'immobile, previo adeguamento ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni, potrà essere adibito per esercizio delle seguenti attività aperte all'utenza esterna: bar, intrattenimento e svago, fermo restando l'obbligo, da parte del concessionario, di redazione di eventuali pratiche edilizie autorizzative e l'obbligo di acquisizione di tutti i nulla-osta necessari. L'aggiudicatario provvederà all'eventuale integrazione degli arredi esistenti, agli arredi specifici ed ai beni mobili legati all'esercizio dell'attività. Tali arredi, il cui acquisto ed installazione sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario medesimo, rimarranno alla cessazione del periodo di gestione, di esclusiva proprietà del gestore, che provvederà a sua cura e spese alla rimozione immediata, onde lasciar liberi i locali da persone e cose. L'Amministrazione comunale ha peraltro facoltà di rilevare il materiale in tutto o in parte, alla scadenza, corrispondendo il minor prezzo tra quello di acquisto, diminuito della quota di ammortamento, secondo le vigenti disposizioni fiscali, ed il valore di mercato al momento del rilevamento. Al termine della gestione l'edificio tornerà alla libera disponibilità dell'Ente, senza che il gestore abbia nulla a pretendere per le spese eventualmente sostenute per la sistemazione delle strutture e degli impianti per un uso diverso dall'edificio ricettivo. È altresì esclusa ogni forma di rimborso spese a qualsiasi titolo, compresa la buonuscita, ecc. Le spese di manutenzione ordinaria e di risistemazione per l'avvio della struttura, sono a totale carico del gestore. Esse, comunque, non costituiscono in alcun modo migliorie agli impianti. Il gestore si impegna a prendere in custodia l'impianto dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna anticipata, ed a curarne la sistemazione, la manutenzione e la gestione, nel rigoroso rispetto delle norme di legge, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'agibilità e la corretta funzionalità; a volturare, a suo nome, le forniture di acqua, gas, energia elettrica, spese di competenza, tassa rifiuti, a pagare tutte le spese relative alla revisione periodica degli estintori, degli impianti di emergenza ed evacuazione, (comprese le manutenzioni annuali e le verifiche biennali), impianto di messa a terra, impianto termico, ecc..

Si specifica che il posizionamento e lo smantellamento per il periodo invernale dell'impianto fotovoltaico in dotazione è a carico del Comune; lo stesso per il successivo montaggio. La fornitura di carburante per il funzionamento del generatore e in generale dell'impianto stesso è a carico del concessionario.

Il personale addetto deve essere regolarmente assunto secondo i contratti di categoria vigenti, e devono essere versati regolarmente i contributi previdenziali ed assistenziali. L'eventuale formazione del personale si considera a carico del concessionario.

Il Comune di Sauze di Cesana potrà richiedere la restituzione del "Punto Tappa" ed il suo utilizzo incondizionato nel caso in cui si presentasse l'opportunità per l'Amministrazione di procedere con una completa riqualificazione del fabbricato, previo preavviso di 90 giorni.

### **Art. 10 - OBBLIGHI A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO**

Rimangono a carico dell'Aggiudicatario, oltre a quanto altrove previsto nel Bando e nel presente Capitolato, gli oneri seguenti:

- mantenere in buono stato e pienamente funzionante il fabbricato e le aree esterne per il quale al momento della consegna verrà steso apposito verbale e a restituirlo nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato salva la normale usura conseguente all'utilizzo dichiarandosi consapevole che l'Ente proprietario utilizzerà per eventuali danni o ammanchi la cauzione prestata;

- effettuare eventuali interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria dei beni affidati solo previa autorizzazione dell'Ente concedente nonché nel rispetto delle indicazioni fornite dallo stesso, e nello specifico, nel rispetto e integrità del territorio;
- garantire, a proprie spese, la manutenzione ordinaria ed i controlli periodici (per es. sistema antincendio, impianto riscaldamento, impianto idrico, ecc..) degli immobili, dei beni ad essi connessi e delle aree attigue di pertinenza, compresa la pulizia e disinfezione di quelli pubblici - attualmente in costruzione - individuabili nell'area "Pian delle Brusà". Una volta in funzione, il concessionario si impegna al lavaggio dei suddetti cinque volte a settimana per tutto il periodo obbligatorio d'apertura dell'immobile "Punto Tappa" garantendone la fruizione, a titolo gratuito ed incondizionato, da parte del pubblico durante le ore diurne, e comunque durante l'orario di apertura. Ulteriori pulizie sono a discrezione e a carico del concessionario;
- provvedere a propria cura e spese al mantenimento delle aree verdi di pertinenza;
- assicurare la pronta riparazione dei beni danneggiati a seguito di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili all'aggiudicatario stesso ed a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi;
- prendere in carico ed utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti gli impianti tecnologici, arredi, attrezzature e materiali a lui affidati ed individuati nel verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti e da queste sottoscritto per accettazione;
- Provvedere alla sostituzione o alla riparazione degli arredi esistenti che si dovessero usurare o risultare non più funzionanti, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione;
- mantenere costantemente in ordine le aree esterne al fabbricato e a garantirne la fruizione da parte del pubblico in condizioni di sicurezza, assicurando in particolare la fruibilità delle vie di esodo fino alla strada pubblica;
- integrare impianti, materiali e attrezzature eventualmente necessari per la corretta gestione del servizio (elementi di arredo, attrezzature per la cucina ed elettrodomestici, ecc...), comunicando preventivamente all'Amministrazione comunale l'intervento per ottenere l'assenso;
- provvedere alla pulizia, custodia e vigilanza dei locali, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati;
- utilizzare materiali, detersivi, detergenti, sanificanti che non siano classificati come tossici o cancerogeni, e comunque non siano pericolosi per la salute e per l'ambiente; per la pulizia e la disinfezione dei bagni il Comune si fa carico della fornitura dei seguenti materiali: spugne, sacchi ad alta grammatura, detergenti, carta igienica;
- osservare scrupolosamente le norme vigenti o che in prosieguo dovessero essere emanate, sia in materia di edifici pubblici che in materia igienico-sanitaria sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, per tutto il complesso;
- provvedere alla richiesta ed ottenimento delle eventuali autorizzazioni amministrative obbligatorie per legge per il regolare funzionamento della struttura.
- garantire la continuità della gestione ed il livello qualitativo dei servizi alle condizioni indicate in sede di gara con obbligo di apertura per i seguenti periodi: dal primo giorno di luglio al trentesimo giorno di agosto. Ulteriori giorni di apertura sono a discrezione del concessionario e risulta gradita la comunicazione all'Ente;

- provvedere al regolare pagamento di tutti gli oneri, permessi, tariffe e tasse riguardanti il funzionamento della struttura;
- adottare tutte le misure utili e necessarie a garantire un agevole e sicuro accesso ai locali, anche da parte dei disabili;
- dichiararsi consapevole che il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni di cui sopra comporterà la rescissione del contratto con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune a mezzo raccomandata A.R. ovvero a mezzo PEC;
- presentare una relazione annuale contenente un riepilogo dell'attività svolta e i dati di affluenza alla struttura;
- far fronte alle spese di gestione delle reti, impianti e locali oggetto del presente Capitolato.
- comunicare senza indugio al Comune di Sauze di Cesana, a mezzo lettera raccomandata A.R. ovvero a mezzo PEC, qualsiasi variazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura dell'impresa e negli organismi tecnici e amministrativi;
- non esercitare nei locali attività diverse da quelle previste dal presente Capitolato e/o comunque vietate dalle normative applicabili o esercitate con modalità contrarie alle prescrizioni normative vigenti, obbligandosi a garantire che nessun altro soggetto terzo eserciti tali attività nei suddetti locali;
- provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree esterne, degli steccati, degli impianti e dei locali;

Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera poste in essere per qualsiasi motivo tra l'Aggiudicatario e terzi. Il mancato adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, ed in generale di quelli previsti dal bando e dal capitolato, comporteranno la risoluzione del rapporto per inadempimento, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

#### **Art. 11 - PERSONALE**

Il personale utilizzato all'interno del complesso deve essere in possesso di adeguati titoli e/o competenze professionali. Il personale di cui sopra può coincidere in tutto o in parte con il titolare o i titolari della ditta Aggiudicataria o essere dipendente. L'Aggiudicatario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzioni infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni ed ogni quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento. L'aggiudicatario può impegnare a sue spese collaboratori per la migliore offerta di servizi e/o di attività nell'ambito della struttura data in gestione.

#### **Art. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente Capitolato o nel Bando di gara, il Comune potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza dell'Aggiudicatario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Il Comune di Sauze di Cesana vigilerà sull'andamento della gestione del servizio con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti alla gestione.

Il contratto di affidamento della gestione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa concorde regolamentazione dei reciproci rapporti di dare/avere.

Qualora l'Aggiudicatario intenda recedere dal presente rapporto prima della scadenza, dovrà dare un preavviso di almeno sei mesi.

Il Comune di Pragelato potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse:

- a) ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze manutentive dei locali e degli impianti, contestate per iscritto al gestore e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale della Stazione appaltante;
- b) arbitrario abbandono, da parte dell'aggiudicatario, dei servizi oggetto del contratto;
- c) fallimento dell'aggiudicatario, concordato preventivo et similia;
- d) cessione, senza il consenso della Stazione appaltante, degli obblighi relativi al contratto;
- f) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione da parte del Comune di Sauze di Cesana, in uno stesso anno, di almeno n. 2 penali.

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

Dalla comunicazione della risoluzione, il Comune di Sauze di Cesana subentrerà all'aggiudicatario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso dei locali oggetto del contratto, onde affidare il servizio ad altra Ditta.

Il Comune di Sauze di Cesana potrà addebitare all'aggiudicatario inadempiente la eventuale maggior spesa sostenuta per il nuovo affidamento, mediante prelievo dal deposito cauzionale e, ove questo fosse insufficiente, su eventuali crediti dell'aggiudicatario, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione su altri beni dell'aggiudicatario stesso.

L'esecuzione in danno non esime comunque l'aggiudicatario dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'affidamento a terzi dovrà comunque essere comunicato all'aggiudicatario inadempiente mediante raccomandata A.R., con indicazione dei nuovi termini di esecuzione del servizio affidato nonché dei relativi importi.

### **Art. 13 - DOMICILIO ELETTO E CONTROVERSIE**

Le parti eleggeranno domicilio: il Comune, presso la propria sede; l'Aggiudicatario, presso la struttura da gestire, sita in Valle Argentera a Foglio 34 mappale 7. Per ogni controversia, sarà ritenuta competente l'Autorità Giudiziaria ordinaria competente del Foro di Torino.

### **Art. 14 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese, i diritti, le imposte e le tasse inerenti alla stipula del contratto, nonché quelle relative alle registrazioni annuali, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

SAUZE DI CESANA, IL \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE  
Dell'Area Servizi Manutentivi, Patrimonio, Ambiente, Energia  
Arch. Serena ALBIS