



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

## **CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI ACCOGLIENZA ED INFORMAZIONE PRESSO LA “CASA DI ZELA” E PERTINENZE ANNESSE CIG [7849099167]**

Il presente Capitolato Speciale di Appalto e relativi allegati disciplinano le specifiche/caratteristiche della concessione nonché le modalità di esecuzione della gestione della “Casa di Zela” e delle sue pertinenze ubicate all'interno del parco della Querciola.

Costituiscono parte integrante del presente Capitolato Speciale di Appalto:

- Attribuzione punteggi (**Allegato A**).
- Planimetrie del fabbricato oggetto di concessione e condizioni dei Vigili del fuoco (**Allegato B1**);
- Elenco arredi ed attrezzature (**Allegato B2**).

### **Art. 1 - Oggetto della concessione**

La concessione ha per oggetto:

- La gestione dei servizi di accoglienza costituiti da n. 18 posti letto oltre a locali annessi.
- La gestione della pertinente area esterna della struttura.
- Formano altresì oggetto della presente concessione la gestione delle sale espositive e delle aule didattiche ed in generale delle attività e dei servizi di carattere educativo, turistico, scientifico e socio-culturale da svolgersi presso il Centro Didattico e di Accoglienza situato all'interno dell'ANPIL La Querciola di Quarrata denominato “ Casa di Zela, fermo restando che tale gestione dovrà coordinarsi (fino al 31/12/2023, salvo eventuale ed insindacabile proroga da parte dell'Amministrazione Comunale) con la presenza dell'esposizione di oggetti e documenti della tradizione contadina di proprietà del signor Ernesto Franchi.

I locali di cui ai precedenti punti sono individuati nell'**allegato B1**.

Attualmente, gli stessi locali da concedersi in uso come sopra individuati sono allestiti con gli arredi/attrezzature indicati nell'elenco di cui all'**allegato B2**.

L'assetto della struttura è il risultato di un recente intervento di adeguamento e ristrutturazione con la finalità di adeguare l'edificio alle vigenti normative in materia antincendio, giacché l'edificio in questione risulta interessato da dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del d.Lgs. 42/04.

L'immobile di che trattasi è situato all'interno dell'area ex Anpil la Querciola in località Caserana, via Nuova n. 48, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Quarrata al Foglio n. 36 part. 496, subb. 1, 2 e 3.

Al piano terreno è previsto l'ingresso comune sia al “Centro Didattico” che al “Centro di Accoglienza” dal quale si raggiungono i locali specifici.



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

Il Centro didattico è finalizzato all'educazione dei giovani e degli adulti nel campo dei beni ambientali e naturali. La struttura è utilizzata come sede per attività educative, luogo privilegiato dove ragazzi e adulti possono svolgere attività di ricerca sul territorio.

Si sviluppa principalmente al piano terreno e al piano primo con vani destinati a svolgere conferenze, raccogliere la documentazione sulle tradizioni culturali locali, organizzare lo studio e l'esposizione dei beni di valore demontologico, oggetto di una specifica convenzione dell'Amministrazione di Quarrata consultabile tra la documentazione allegata, organizzare seminari e allestire laboratori didattici sull'ambiente e sulla cultura locali.

Parte del piano primo e del secondo insieme all'ultimo piano dell'edificio ospitano i servizi comuni ad entrambi i settori e il "Centro di Accoglienza", organizzato come ostello con camere i cui posti letto sono disponibili per 18 persone.

Tutti i piani sono collegati fra loro tramite ascensore e potranno, quindi, essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

Superfici dei locali e loro destinazione sono indicate nel dettaglio nell'allegato B1.

La struttura è dotata delle seguenti utenze:

- Collegamento a rete idrica;
- Impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gpl;
- Collegamento fognario;
- Collegamento elettrico;
- Collegamento telefonico;

La gestione della struttura ricettiva, così come l'allestimento delle sale da destinare ad attività museale/espositiva dovrà essere la più rigorosa e corretta possibile dal punto di vista del rispetto ambientale, della scelta di soluzioni innovative a basso impatto e della qualità complessiva del servizio, tenuto conto dell'obiettivo di divulgare la storia e la cultura Quarratina.

La struttura verrà consegnata al soggetto gestore nello stato di fatto in cui si trova, in relazione alla destinazione d'uso e secondo l'inventario e il verbale di consegna che verrà sottoscritto dalle parti come meglio descritto nel successivo art. 9.

La struttura in oggetto potrà essere utilizzata esclusivamente in conformità alla sua destinazione d'uso e andrà restituita all'Amministrazione concedente alla scadenza prefissata nello stato in cui si trova al momento della consegna, salvo la normale usura dovuta all'utilizzo.

L'affidamento della gestione è subordinato all'accettazione da parte dell'aspirante gestore di tutti gli oneri e le spese previsti nel presente capitolato, comprese le eventuali migliorie proposte in sede di gara dal gestore.

## **Art. 2 - Finalità della concessione**

Le finalità che l'Amministrazione concedente intende perseguire con l'affidamento della gestione dei servizi e con l'uso dei locali sopracitati sono:

- Incrementare e potenziare i servizi di accoglienza con pernottamento al pellegrino, a gruppi di giovani studenti o adulti che usufruiscono dei locali e delle attività svolte nell'attiguo Centro Didattico e nel parco della Querciola;
- valorizzare il territorio comunale nell'ottica della promozione turistica perseguita dall'Amministrazione Comunale;
- rendere fruibile una struttura, parzialmente utilizzata, per studenti, pellegrini, turisti e visitatori che giungono nel Comune di Quarrata;
- promuovere il territorio comunale favorendo il turismo giovanile e/o escursionistico in generale e in particolare il turismo culturale, ricreativo, religioso, sportivo, sociale;



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## *Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

- garantire e incentivare un turismo sostenibile che coniuga la conoscenza di un territorio insieme alla tutela e la difesa dei suoi valori;
- promuovere lo sviluppo economico e turistico del territorio mettendo a disposizione un luogo di sosta in grado di soddisfare le peculiari esigenze degli avventori;
- rivitalizzare e utilizzare a scopo culturale e sociale i locali di proprietà Comunale, valorizzando il proprio patrimonio ambientale, storico e culturale e ampliando le potenzialità attraverso la gestione delle sale espositive e del centro didattico che valorizzi la storia del territorio Quarratino;
- favorire e promuovere, con incontri, visite e soggiorni presso la struttura, attività di educazione ambientale e attività di studio sui temi della cultura contadina, nonché degli aspetti naturalistici, storici e culturali dell'area protetta, al fine di promuovere la salvaguardia e la valorizzazione di un equilibrio tra la natura e la presenza umana;
- promuovere l'attività escursionistica nell'area protetta della Querciola, nelle altre aree protette e nelle zone naturalistiche che insistono sul territorio comunale, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio, del patrimonio rurale locale.

### **Art. 3 - Durata della concessione**

La concessione della gestione dei servizi sopracitati, nonché dei locali destinati ad attività di accoglienza e espositiva/didattica avrà la **durata di 10 anni** decorrenti dalla data di effettiva consegna dei locali, comprensiva degli arredi/attrezzature di cui all'Elenco (Allegato B2), fatte salve le cause di decadenza indicate nel presente capitolato.

La gestione dovrà essere attivata entro e non oltre 2 mesi dalla data di effettiva consegna dei locali, a pena di risoluzione della concessione.

### **Art. 4 - Descrizione dei servizi richiesti**

Il soggetto gestore dovrà provvedere alla gestione dei servizi già elencati al precedente art. 1 e dei locali destinati ad attività museale/espositiva/didattica sulla base di quanto di seguito indicato.

In particolare il gestore dovrà garantire i seguenti servizi minimi essenziali:

- servizi di accoglienza e pernottamento secondo le modalità dettagliate nell'offerta tecnica del concorrente aggiudicatario e nel regolamento di cui al successivo art. 8;
- coordinamento delle attività presenti nella struttura, con particolare riferimento all'obbligo di ospitare la collezione sulla tradizione popolare del territorio e impegno a mantenere aperto al pubblico le sale espositive secondo le modalità dettagliate nell'offerta tecnica proposta dal concorrente aggiudicatario e nel regolamento interno di cui al successivo art. 8;
- ingresso gratuito alle sale espositive/aule didattiche per tutte le scuole di ordine e grado del Comune di Quarrata, fermo restando che eventuali laboratori didattici proposti dal gestore potranno comportare una tariffa;
- manutenzione ordinaria dell'intero immobile e delle sue pertinenze (a tal proposito si richiama l'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 380/01) compreso le aree esterne;
- volturazione e pagamento di tutte le utenze compreso l'onere per la completa gestione dell'impianto a gpl;
- rispetto delle vigenti normative in materia di igiene, salute e sicurezza, sia in ordine alle disposizioni del D.Lgs 81/08 che in ordine al dpr 151/2011 con particolare riferimento



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

alle prescrizioni tecniche del Comando Provinciale del Vigili del Fuoco (prot. 7678 del 04/08/2017) documento contenuto nell'**allegato B1**.

Il soggetto gestore dovrà inoltre garantire quanto altro indicato nel progetto presentato in sede di gara nonché tutto il necessario per l'efficiente funzionamento dei servizi richiesti e della struttura di accoglienza, museale/espositiva/didattica.

## **Art. 5 – Subappalto**

Si rinvia interamente alle disposizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. 50/2016.

L'accertata violazione della disciplina in materia di subappalto comporterà l'immediato recesso dal rapporto contrattuale, senza alcuna formalità, dell'Amministrazione Comunale, che provvederà ad incamerare la garanzia definitiva di cui all'art. 7 del presente capitolato, riservandosi di avviare azioni di risarcimento nonché ulteriori azioni per la tutela dell'interesse pubblico.

## **Art. 6 – Spese contrattuali e cessione del contratto**

1. Dopo l'aggiudicazione della concessione, la società è tenuta, nel termine perentorio che le sarà assegnato, a completare tutti gli atti ed adempimenti necessari alla stipulazione del contratto che avrà luogo nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale.

2. Il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata con sottoscrizione digitale. Pertanto l'aggiudicatario sarà invitato, se non in possesso, a dotarsi di firma digitale. Qualora la società non ottemperi a quanto richiesto per la stipulazione del contratto nei termini fissati, ovvero non si presenti alla stipulazione nel giorno e nell'ora stabiliti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale ritenere non avvenuta l'aggiudicazione e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che segue in graduatoria, fatta salva la possibilità di richiedere alla società inadempiente l'eventuale risarcimento di danni derivanti da responsabilità precontrattuale.

3. Sono a carico del soggetto aggiudicatario tutte le spese, imposte e tasse, nessuna esclusa, inerenti e conseguenti la gara e la stipula del contratto di affidamento del servizio, compreso bolli e registrazione, oltre alle eventuali spese per variazioni nel corso della sua esecuzione.

E' vietata la cessione totale o parziale del contratto.

## **Art. 7 – Cauzione definitiva**

1. Il soggetto aggiudicatario è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria nella misura e con le forme stabilite dall'art. 103 del D.Lgs. 50/2016.

2. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento.

3. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

4. La garanzia fideiussoria avrà durata pari a quella di contratto e sarà svincolata dall'Amministrazione Comunale successivamente alla verifica conclusiva del contratto tendente a provare l'assolvimento a regola d'arte del contratto medesimo, tutti gli obblighi ed oneri dell'appaltatore, ivi compresi la verifica dello stato di consistenza conclusivo degli immobili rispetto a quello iniziale, l'assolvimento degli obblighi in materia assicurativa e previdenziale, l'avvenuta esecuzione delle prestazioni di competenza previste nella gestione.



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

5. L'Amministrazione potrà avvalersi della garanzia fideiussoria, parzialmente o totalmente, per le spese dei lavori da eseguire d'ufficio in conseguenza dell'incuranza e/o della mancata esecuzione delle manutenzioni durante la gestione.

6. La garanzia deve essere tempestivamente reintegrata qualora, in corso d'opera essa sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dall'Amministrazione per le motivazioni sopradette.

## **Art. 8 – Utilizzo della struttura da parte dell'Amministrazione Comunale**

Il gestore, nella produzione della propria offerta, dovrà tener conto, oltre a quanto già indicato in relazione alle visite gratuite delle scolaresche, che L'Amministrazione concedente potrà utilizzare la struttura destinata a museo/esposizione/sale didattiche a titolo gratuito per un massimo di quindici volte all'anno.

E' fatta salva l'occupazione d'urgenza a titolo gratuito della struttura da parte dell'Ente per motivi contingibili e urgenti di pubblico interesse.

Rimane fermo che il gestore, fino al 31/12/2023 (salvo eventuale ed insiducabile proroga da parte dell'Amministrazione Comunale), ha l'obbligo di ospitare la collezione di oggetti e documenti di proprietà del signor Ernesto Franchi e il collezionista stesso nel rispetto delle normative in materia di sicurezza.

## **Art. 9 – Contributo riconosciuto al gestore**

Per la difficoltà di avviamento, la mancanza della primaria strumentazione necessaria per l'espletamento dei servizi, nonché per l'erogazione dei servizi di gestione della struttura in generale, il Comune di Quarrata riconoscerà al gestore un contributo omnicomprensivo di 8.000,00 Euro/anno inclusivo anche di iva; contributi soggetti comunque a ribasso d'asta in base alla quale offerta saranno assegnati i conseguenti punteggi. Pertanto, il contributo effettivo che il Comune riconoscerà al soggetto gestore, sarà quello risultante dall'offerta.

Il contributo verrà liquidato in due rate semestrali posticipate, a seguito della presentazione delle relazioni a rendiconto di cui all'art. 15 del presente capitolato e delle relative fatture elettroniche.

Fatto salvo il contributo che verrà erogato dal Comune al soggetto gestore, l'attività si intende interamente e autonomamente finanziata con la riscossione delle entrate derivanti dal pagamento da parte dell'utenza del corrispettivo per l'erogazione dei servizi. Pagamento determinato sulla base e nel rispetto delle tariffe come indicate nel successivo art. 7.

L'importo resterà fisso e invariabile per l'intera durata del contratto: ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. non sono previste clausole di revisione dei prezzi.

## **Art. 10 - Tariffe**

Le tariffe praticate – proposte in sede di progetto di gestione – dovranno essere indicate nel Regolamento interno per l'uso della struttura di cui al successivo art. 8.

Le tabelle e i cartellini con l'indicazione dei prezzi praticati dovranno essere esposti in modo ben visibile all'ingresso della struttura fermo restando la comunicazione degli stessi prezzi all'Amministrazione concedente e agli organi deputati. I prezzi praticati dovranno essere comprensivi di tutti i servizi e le prestazioni, dell'IVA e di qualsiasi altra imposta o tassa.



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

## **Art. 11 - Regolamento interno della struttura**

Le modalità di gestione del complesso immobiliare di Casa Zela dovranno essere dettagliate nel Regolamento interno per l'uso della struttura/attrezzature che il soggetto gestore adotterà – previo parere favorevole dell'Amministrazione concedente – prima dell'inizio della relativa attività. Resta inteso che il concorrente aggiudicatario, si impegna a eseguire i servizi e le attività minime proposte nell'offerta tecnica in relazione alle modalità di espletamento dei servizi.

## **Art. 12 – Verbale di consegna struttura**

L'Amministrazione concedente affida in gestione la struttura e le attrezzature connesse nelle condizioni di stato in cui si trovano alla consegna, come risultante dal verbale di consegna – comprensivo dell'inventario dei beni – che verrà sottoscritto in contraddittorio tra le parti. Il soggetto gestore dovrà provvedere agli interventi utili alla conservazione della struttura, degli impianti e delle attrezzature per la parte posta a suo carico dal presente capitolato.

Il soggetto gestore si impegna a comunicare all'Amministrazione concedente eventuali difformità della struttura e degli impianti rispetto alla normativa in vigore rilevate all'atto della sottoscrizione del verbale di consegna, risultando comunque tenuto a non alterarne o comprometterne il regime esistente di idoneità e sicurezza.

Qualora ciò non avvenga nessuna responsabilità sarà a carico dell'Amministrazione concedente.

## **Art. 13 – Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria**

Si precisa che l'immobile nel suo complesso risulta vincolato con provvedimento di tutela emesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Decreto n. 19/2015, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che consistono in riparazioni, sostituzioni o comunque tutte le operazioni tendenti a mantenere pienamente funzionale la struttura, si richiama a tal proposito la definizione di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001.

Il concessionario ha l'obbligo di predisporre il piano di manutenzione ordinaria e di gestire gli interventi di manutenzione stessa sulle parti edilizie per una corretta e diligente conduzione della struttura, che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo. In modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano:

- a) riparazioni di rivestimenti e pavimenti;
- b) rifacimento di parti di intonaco;
- c) tinteggiature;
- d) riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti (maniglie, cerniere, vetri, ecc.);
- e) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- f) riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza all'uso e non dovute a difetti di fabbricazione e di installazione;
- g) verniciatura periodica di tutte le opere metalliche presenti;
- h) verifica delle connessioni dei quadri elettrici, prova delle protezioni, sostituzione di interruttori, fusibili, spie, lampade ecc.;
- i) riparazione e mantenimento della impiantistica luci;
- j) pulizia e spurgo di tubazioni di flusso, pozzetti e fosse biologiche mediante ditta specializzata;



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## *Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

- k) pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie, compreso la pulizia delle gronde in copertura;
- l) la verifica periodica di agibilità e sicurezza della struttura, compresa quella di regolare messa a terra degli impianti elettrici;
- m) l'acquisto di materiali ed attrezzi per la pulizia, la manutenzione e la gestione;
- n) noleggio di materiali e attrezzatura tecnica e quant'altro necessario per il corretto svolgimento delle attività oggetto della concessione;
- o) controllo dello stato di carica degli estintori e loro revisione;
- p) Verifica periodica biennale impianto di messa a terra ai sensi del DPR 462/01;
- q) Verifica periodica biennale impianto ascensore ai sensi del DPR 162/99;
- r) Verifica periodica impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria ai sensi del D.Lgs. 192/2005;
- s) conduzione della centrale termica per la climatizzazione invernale, nel rispetto delle norme vigenti, specie per quanto concerne il contenimento dei consumi energetici negli edifici;
- t) gestione di impianti di produzione di acqua calda sanitaria;
- u) controlli periodici dei livelli statici dell'impianto;
- v) pulizia dei locali caldaia, caldaia, dei bruciatori, degli scambi di calore e degli alimentatori;
- w) revisione periodica ed eventuale riparazione di apparecchiatura di centrale termica come, ad esempio, elettropompe, scambiatori di calore, boilers, vasi di espansione, caldaie, bruciatori, quadri ed impianti elettrici di competenza degli impianti, apparecchiature di controllo di sicurezza;
- x) manutenzione del resede esterno: taglio erba, sistemazione delle siepi, sistemazione delle recinzioni, dei cancelletti, rifioritura ghiaietto, sistemazione superficiale delle pavimentazioni, potatura delle piante ad alto fusto, pulizia in generale, ricavatura fosse e ogni altra attività tesa al mantenimento ed alla cura degli spazi pertinenziali alla casa di Zela.

Come già specificato al precedente articolo 4, restano in capo al soggetto gestore (concessionario) tutte le spese e gli oneri sia di natura ordinaria che straordinaria che si renderanno necessari per garantire il rispetto delle vigenti normative in materia di igiene, salute e sicurezza, sia in ordine alle disposizioni del D.Lgs 81/08 che in ordine al dpr 151/2011, relativamente alle quali gli eventuali adeguamenti dovranno eseguirsi nel rispetto della disciplina del codice dei beni (d.lgs. 42/2004).

Al fine di garantire il corretto funzionamento della struttura il Concessionario dovrà inoltre:

- nominare il Responsabile della struttura ai fini degli adempimenti relativi agli interventi di manutenzione ordinaria nelle modalità indicate nel successivo art. 16;
- consegnare, nell'ambito della rendicontazione annuale della gestione, all'Amministrazione Comunale l'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati sulla struttura, nonché l'elenco degli interventi che si rendessero necessari e che non competono al Concessionario.

La manutenzione straordinaria – come meglio dettagliato nel successivo art. 17 – resta a carico dell'Amministrazione Comunale, proprietaria della struttura. Il Concessionario potrà eseguire nelle struttura interventi che rivestano carattere di urgenza la cui mancata esecuzione pregiudicherebbe il normale utilizzo della stessa.

A tal riguardo, previa presentazione di idonea e motivata richiesta all'Amministrazione e accertata l'indisponibilità di quest'ultima all'esecuzione totale o parziale degli interventi necessari, saranno concertate le modalità tecniche d'intervento, il connesso piano



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

economico e la formale riconduzione dell'onere relativo. La realizzazione dell'intervento dovrà in ogni caso essere conforme nell'iter procedimentale alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, pertanto dovranno essere ottenuti tutti i necessari nulla osta e permessi che legittimano gli interventi proposti.

Il Concessionario potrà altresì realizzare nella struttura opere di miglioria a condizione che le stesse siano preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, che gli oneri relativi siano a totale carico del Concessionario e che la proprietà di tali opere sia trasferita all'Amministrazione alla scadenza della concessione senza nulla pretendere da parte del Concessionario medesimo. In questo caso, dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale le necessarie dichiarazioni di conformità degli impianti ed essere avviate le pratiche agli uffici competenti (Vigili del Fuoco, ISPELS, soprintendenza, ecc.) ove previsto.

Gli arredi e le attrezzature complementari, acquistati dal Concessionario, dovranno, qualora prescritto, riportare apposita Dichiarazione di Conformità. Resta inteso che l'esecuzione di migliorie e/o manutenzione straordinaria non comporteranno alcuna revisione contrattuale né in termini di durata del contratto né in termini economici.

Le attività amministrative e contabili inerenti il funzionamento e le attività della struttura sono, a totale carico del concessionario.

## **Art. 14 – Obblighi dell'aggiudicatario**

Il soggetto gestore si impegna:

- a svolgere la gestione dei servizi nel rispetto del regolamento interno (rif. art. 11) che sarà approvato congiuntamente con l'Amministrazione Comunale;
- a rilevare i locali dell'immobile denominato Casa di Zela, le apparecchiature, le attrezzature e le dotazioni ivi presenti nello stato in cui si trovano. Lo stato della struttura e di quanto contenuto al suo interno è quello risultante alla data della consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- a realizzare le attività secondo quanto indicato in sede di gara, assumendo a proprio carico ogni spesa ad esse relative;
- a utilizzare la struttura esclusivamente per le finalità cui le stesse sono destinate; la violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione del contratto;
- a comunicare preventivamente all'Amministrazione concedente ogni variazione degli elementi contenuti nell'offerta di gara ovvero nell'avvio dell'attività;
- a comunicare i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento degli utenti, sia al Comune che agli eventuali organi istituzionali, nel rispetto della normativa vigente in materia;
- a garantire l'accurata pulizia dei locali concessi e degli arredi, integrandola con lavori periodici di pulizia a fondo, necessari per il regolare mantenimento della struttura;
- a dotare la struttura del materiale/attrezzature necessario all'efficiente funzionamento della stessa non presente nell'Allegato B2 come indicato nell'art. 4 del presente capitolato;
- a volturare a proprio nome tutte le utenze assumendone la titolarità e i conseguenti impegni ed oneri, compreso i rifornimenti energetici, gas per il riscaldamento, telefono, imposte, energia elettrica, rifiuti, ecc.;
- a munirsi delle prescritte autorizzazioni di polizia, amministrative e di ogni altro provvedimento autorizzatorio, comunque denominato, necessario all'espletamento delle attività prestate;
- a assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti la gestione;
- a presentare all'Amministrazione concedente le relazioni a rendiconto di cui al successivo art. 18;





# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## *Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

- a tenere presso i propri uffici un libro dei reclami e dei suggerimenti a disposizione dell'utenza;
- a non danneggiare o deteriorare in alcun modo i locali, gli impianti, i materiali e le attrezzature di pertinenza della struttura e, in ogni caso, a ripristinare con assoluta urgenza quanto sia stato danneggiato o eventualmente a provvedere alla sostituzione di quanto non sia suscettibile di riparazione;
- a mantenere i locali concessi nelle migliori condizioni di sicurezza, igiene, decoro, fruibilità e conservazione ed a restituirli, alla fine della gestione, nelle condizioni di cui al verbale di consegna, redatto in contraddittorio dalle parti, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso;
- a restituire la propria funzionalità alla struttura al termine dell'utilizzo della stessa;
- a dare immediata comunicazione al Comune circa danni alla struttura, impianto o alle attrezzature, eventuali inadempienze ed eventuale comportamento scorretto da parte degli utilizzatori;
- a fornire il personale necessario per la corretta e efficiente gestione dei servizi oggetto della concessione, provvedendo all'aggiornamento necessario del proprio personale, anche in materia di trattamento dei dati, ai sensi dell'art. 29 del presente csa e nel rispetto del D.lgs. 81/08;
- a nominare il Referente per l'attuazione del progetto come meglio descritto nel successivo art. 16;
- a stipulare le polizze assicurative di cui al successivo art. 19;
- ad adempire gli obblighi in materia di trattamento dei dati personali (Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003) come meglio descritto nell'art. 24 del Bando-Disciplinare di gara;
- ad adempire agli obblighi in materia del personale impiegato come meglio descritto nel successivo art. 15;
- praticare i prezzi indicati nel tariffario affisso all'interno della struttura, in posizione di immediata e chiara visione e consultazione;
- accollarsi gli eventuali avanzi o disavanzi derivanti dal bilancio di gestione;
- a concordare con il Comune tutte le eventuali modifiche organizzative che implicano cambiamenti nell'erogazione dei servizi oggetto della presente gara;
- ad assolvere a tutti gli obblighi previsti nel presente Capitolato.

Rimangono a carico del concessionario le spese per l'acquisto delle attrezzature occorrenti ai fini della gestione dei pernottamenti, piuttosto che le spese per la formazione di un eventuale sito internet ovvero le spese di promozione e pubblicizzazione delle attività.

### **Art. 15 – Obblighi dell'aggiudicatario in merito al personale impiegato**

L'affidatario è responsabile esclusivo del proprio personale e in particolare dovrà garantire che lo stesso:

- rispetti il calendario e l'orario di programmazione;
- si attenga a tutte le norme inerenti la sicurezza sul lavoro;
- effettui il servizio con diligenza, tenga un comportamento irreprensibile nei confronti degli utenti, rispetti il segreto professionale;
- si relazioni correttamente con gli utenti, il personale dell'Ente e con tutti coloro con cui interagisce per garantire il funzionamento della struttura e la sua gestione;



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## *Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

- segnali immediatamente al personale dell'Ente ogni problema, ritardo, malfunzionamento o altro dovesse verificarsi e che possa in qualche modo interferire con il corretto funzionamento della struttura stessa;

L'affidatario è tenuto inoltre:

- a presentare, prima della stipula del contratto, l'elenco nominativo del personale impiegato;
- a attivare modalità e forme di controllo adeguate ed è responsabile della correttezza e della riservatezza del proprio personale che è tenuto a non divulgare informazioni o notizie sugli utenti;
- a garantire che i propri operatori svolgano gli interventi con rispetto e cortesia agevolando gli utenti nell'esercizio dei loro diritti;
- a sostituire, a richiesta del Comune, il personale in caso di verificato comportamento scorretto e lesivo degli interessi dell'utenza e dell'organizzazione del lavoro nell'espletamento dei servizi affidati;
- a garantire la copertura assicurativa del personale durante lo svolgimento dell'attività professionale, oggetto della presente gara, esonerando il Comune da ogni responsabilità.

Qualora l'affidatario non ottemperi a quanto sopra, a giudizio del Comune, potrà incorrere nelle penali applicate con le modalità previste dal presente Capitolato.

Per effetto della concessione nessun rapporto di lavoro autonomo o subordinato, né a tempo determinato né indeterminato, viene instaurato tra il Comune ed il personale dell'affidatario, il quale, solleva il Comune da ogni e qualsiasi pretesa che possa essere avanzata.

A richiesta del Comune, l'affidatario è tenuto a fornire tutta la documentazione necessaria a comprovare l'osservanza di quanto sopra prescritto.

### **Art. 16 – Referenti concedente e concessionario**

Per l'Amministrazione concedente il referente è individuato nel Responsabile Unico del Procedimento che il Dirigente dell'Area Tecnica può nominare e modificare nel corso della gestione.

Il soggetto gestore si impegna a nominare un referente per l'attuazione del progetto, cui l'Amministrazione concedente farà riferimento per ogni problematica di ordine tecnico e/o amministrativo. Dovrà essere altresì nominato un Responsabile degli adempimenti di cui agli interventi di manutenzione ordinaria (art. 13 del presente csa) se diverso dal Referente per l'attuazione del progetto.

Il Referente per l'attuazione del progetto avrà la funzione di rappresentare il raccordo tra l'Amministrazione Concedente e il soggetto gestore per i vari adempimenti/comunicazioni previsti dal presente capitolato e più in generale per ogni necessità. Il Referente dovrà essere indicato in sede di presentazione del progetto di gestione.

### **Art. 17 – Obblighi del concedente**

Il Comune si impegna, con oneri a proprio carico, ad assicurare la manutenzione straordinaria della struttura concordando con il gestore i tempi di chiusura strettamente necessari per la manutenzione stessa.

Per opere di straordinaria manutenzione s'intendono tutti gli interventi per la sostituzione e riparazione di parti rilevanti degli impianti delle attrezzature o per il ripristino di strutture dell'impianto medesimo, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza da parte del gestore per quanto riguarda le operazioni di ordinaria manutenzione definite nell'art. 10 del presente capitolato o che la causa che lo determini



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

non sia in relazione ad inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso o da terzi fornitori.

La sostituzione di parti rilevanti delle strutture determinate dal deperimento per cause di forza maggiore, anche se coperte da polizza assicurativa, dovranno essere eseguite direttamente dal Comune. Gli altri interventi per la sostituzione di parti degli impianti che possano deperire per incuria degli utenti, saranno eseguiti dal gestore con addebito ai diretti responsabili.

Il concessionario non può apportare innovazioni o modificazioni allo stato dell'impianto, senza specifica autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione comunale.

Si ricorda che le utenze dovranno essere volturate al concessionario il quale se ne assume l'onere fino al termine della concessione.

## **Art. 18 – Controlli**

All'Amministrazione Concedente è riservata la facoltà di controllo sull'attività svolta dal Concessionario rispetto alla gestione dei servizi e delle strutture, in qualsiasi momento e con qualsiasi mezzo. A tal fine il Comune potrà prendere visione dei registri e documenti ritenuti utili nonché ispezionare la struttura con lo scopo di verificare lo stato dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature concessi, il rispetto degli obblighi contrattuali e la qualità dei servizi offerti, in particolare in caso di lamentele o denunce da parte degli ospiti/utenti.

Il Concessionario si obbliga a presentare una relazione a rendiconto annuale che contenga:

- le informazioni sui servizi svolti per quantità (giorni, orari, numero prestazioni, ecc.) e tipologia, in relazione al numero di utenti, alle segnalazioni, alle tipologie di richieste;
- le informazioni sui flussi turistici (numero di presenze) e le iniziative svolte;
- l'analisi dettagliata dei costi e dei ricavi, supportato da documenti contabili;
- lo stato dell'immobile, le attività manutentive eseguite e la condizione delle attrezzature e arredi.

Qualora vengano riscontrate inadempienze da parte del Concessionario in merito agli obblighi previsti dal presente Capitolato, in particolare in ordine alla gestione dei servizi di accoglienza ed agli utenti in generale, nonché al buon funzionamento dell'attività museale/espositiva/didattica, le stesse verranno contestate a mezzo di diffida al Concessionario, che dovrà adeguarsi nei termini fissati dal Comune, pena l'adozione dei provvedimenti previsti nei successivi articoli del presente Capitolato.

L'Amministrazione concedente procederà in ogni caso ai seguenti controlli:

- verifica del rispetto degli impegni assunti in sede di gara, rispetto alla valutazione dell'offerta tecnica;
- controllo standard qualitativo di gestione;
- verifica sulla corretta esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria a carico del soggetto gestore;
- ogni altro elemento/attività di controllo si rendesse necessaria.

## **Art. 19 – Obblighi assicurativi e responsabilità**

All'atto della sottoscrizione del contratto, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, il soggetto gestore assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi (ivi compreso il Comune) ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili al gestore stesso e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'espletamento delle attività e dei servizi concessi e relativi obblighi previsti dal presente capitolato.



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

Il soggetto gestore è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi. Il soggetto gestore solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso degli immobili e delle attrezzature ed impianti, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

Il soggetto gestore in particolare:

- risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alla struttura, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio della struttura;
- risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dall'attività ricettiva svolta nella struttura nonché contro rischi specifici inerenti l'attività gestionale.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il soggetto gestore dovrà stipulare le seguenti coperture assicurative:

A. polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (**RCTO**) specifica per il presente appalto, che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio l'efficacia delle garanzie prestate per ogni e qualsiasi rischio derivante dall'espletamento delle attività e/o dei servizi oggetto del presente capitolato, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Si precisa in proposito che:

- I. la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:
  - ✓ Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € **2.000.000,00** unico per sinistro
  - ✓ Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € **1.500.000,00** unico per sinistro
  - ✓ Massimale per sinistro interessante entrambe le garanzie RCT ed RCO: € **1.500.000,00**
- II. in considerazione della tipologia di attività / servizi concessi, la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:
  - ✓ danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute;
  - ✓ danni arrecati alle cose in consegna e custodia;
  - ✓ danni da committenza di lavori e servizi;
  - ✓ danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da soci, volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore - che partecipino all'attività oggetto del contratto a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale.
  - ✓ danni derivanti da preparazione, distribuzione e somministrazione di cibi e bevande;
  - ✓ danni derivanti da organizzazione di manifestazioni, eventi od attività ricreative/culturali o similari in genere.

B. Polizza "Rischio Locativo - Incendio" a copertura di tutti i beni mobili, impianti, apparecchiature, attrezzature del concessionario e necessari all'esecuzione del servizio oggetto della concessione per un valore di € **600.000,00**. La polizza dovrà contenere



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

anche la garanzia "Ricorso Terzi" con un massimale per sinistro non inferiore a € **300.000,00**.

Si specifica che:

- per eventuali danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori, il Comune si rivarrà sulla cauzione definitiva prestata al momento della sottoscrizione del contratto;
- nell'eventualità che la gestione dei servizi preveda la somministrazione di alimenti e/o bevande, la polizza di cui alla precedente lettera A) dovrà essere integrata con la garanzia per i danni cagionati dai prodotti somministrati o venduti, esclusi quelli dovuti a difetto originario dei prodotti stessi; eventualmente per i generi alimentari di produzione propria somministrati o venduti nello stesso esercizio, l'assicurazione vale anche per i danni dovuti a difetti originari del prodotto.

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo il soggetto gestore dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- ✓ il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- ✓ le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune.

I contratti assicurativi dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata della concessione ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benessere.

L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto e, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sul concessionario.

Al termine di ciascuna annualità assicurativa il soggetto gestore dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

## **Art. 20 – Obblighi in materia di sicurezza**

Si dà atto che relativamente alla gestione dei servizi di cui in oggetto non sono riscontrabili costi per la sicurezza relativi a rischi da interferenza e pertanto non è stato elaborato il "D.U.V.R.I - Documento Unico di Valutazione dei Rischi", ai sensi dell'art. 26 c. 3 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

Per la durata di vigenza della concessione il soggetto gestore dovrà rispettare la normativa vigente in particolare le disposizioni del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. in tema di sicurezza, di primo soccorso e di "emergenza" in generale, nonché la vigente normativa in materia di prevenzione incendi (dpr 151/2011).

In particolare, il concessionario dovrà redigere ed aggiornare il Documento di Valutazione dei Rischi (D.V.R.), previsto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 s.m.i. con specifico riferimento alla struttura e alle attività oggetto della concessione. Tale documento sarà parte integrante e sostanziale del contratto di concessione, ancorché non materialmente allegato. Il



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D.lgs 81/2008 e ss.mm.ii. ed in particolare deve:

- ottemperare alle norme relative alla formazione e informazione del personale sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, alla prevenzione degli infortuni, alla dotazione di mezzi ed attrezzature, all'adozione di tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e l'incolumità delle persone addette e dei terzi;
- osservare tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, infortuni sul lavoro ecc.;
- comunicare, al momento dell'inizio del servizio, il nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione nominato ai sensi dello stesso D.lgs n. 81/2008;
- nominare la Ditta abilitata alla verifica periodica dei presidi antincendio con compilazione e tenuta del Registro antincendio.
- Il concessionario è tenuto altresì:
  - a mantenere in stato di efficienza i sistemi, dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia;
  - a provvedere, in particolare, ad assicurare un'adeguata informazione e formazione del personale sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio;
  - ad osservare e far osservare le limitazioni, i divieti, in genere, le condizioni di esercizio indicate nel certificato prevenzione incendi;
  - a procedere a tutti gli adempimenti previsti dal D.P.R. n. 462 del 22.10.2001;
  - al rispetto di tutte le disposizioni di cui al D.M. 10.03.1998 e DPR 151/2011 nonché alle prescrizioni contenute nel parere del Comando dei Vigili del Fuoco prot. 7678 del 04/08/2017 contenuto dell'**allegato B1**.

## **Art. 21 – Penalità**

Il soggetto gestore, fatta salva ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo agli obblighi di cui al presente Capitolato dovrà corrispondere al Comune una penale pari a:

- a) € 50,00 (Euro cinquanta/00) per ogni caso di accertata violazione dei servizi minimi e/o aggiuntivi forniti, a seguito di reclami pervenuti ovvero a seguito di controlli svolti dall'Amministrazione Comunale;
- b) € 100,00 (Euro cento/00) per ogni giorno, o frazione di giorno, di interruzione del servizio (rispetto al programma proposto dall'aggiudicatario e rispetto alle condizioni di gara);
- c) € 100,00 (Euro cento/00) per ogni accertata mancanza di igiene dei locali (servizio di pulizia qualitativamente non apprezzabile);
- d) €400,00 € (Euro quattrocento/00) per violazioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- e) € 100,00 (Euro cento/00) per ogni accertata violazione degli ulteriori obblighi derivanti dal presente capitolato e dal progetto di gestione formulato dal concessionario in sede di gara;

Le penali sopraelencate vengono applicate direttamente dal Responsabile dell'Amministrazione Comunale, previa contestazione dell'addebito.



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

In caso di mancato pagamento delle penali contestate nei termini assegnati, il Comune potrà prelevare la somma dal contributo di cui all'art. 9, ovvero dalla cauzione definitiva che l'aggiudicatario dovrà prestare secondo quanto previsto negli atti di gara, con obbligo per il concessionario di reintegrarla prontamente; il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e permetterà al Comune di pretendere la risoluzione del contratto.

## **Art. 22 – Decadenza**

La decadenza di diritto dell'affidamento viene dichiarata, a mezzo di provvedimento del Responsabile dell'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

- a) decadenza dei requisiti di ordine generale, o il venir meno dei requisiti di capacità tecnico-professionale;
- b) utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle stabilite nel presente Capitolato;
- c) gravi e reiterate violazioni alle clausole del Capitolato;
- d) grave/i violazione/i delle normative in materia di sicurezza.

La decadenza per i motivi di cui alle lettere a) e b) sopra indicati, opera di diritto e viene dichiarata dopo che il Responsabile ha comunicato al soggetto gestore avviso e notizia motivata della determinazione che si intende adottare, concedendo dieci giorni per eventuali osservazioni.

La decadenza ha effetto dalla data della dichiarazione.

Nel caso di cui alla lettera c) e d) la decadenza è pronunciata dal Responsabile del procedimento dopo l'inosservanza di almeno tre violazioni notificate al concessionario; resta ferma la potestà del Comune di ottenere risarcimento o ristoro per eventuali danni subiti.

In ordine alla gravità anche di una sola inadempienza relativa alle norme in materia di sicurezza (lettera d) sarà facoltà dell'amministrazione concedente avviare la procedura di decadenza della concessione.

## **Art. 23– Recesso**

Il soggetto gestore potrà recedere dalla convenzione, ai sensi dell'art. 1373 del C.C. previa intesa con l'Amministrazione concedente.

Alla scadenza della convenzione, in caso di decadenza o di recesso della medesima, dovrà essere redatto verbale di riconsegna con la descrizione dello stato della struttura e degli impianti esistenti sull'area; nel caso di rifiuto del soggetto gestore alla cooperazione per la redazione di verbale di riconsegna, provvederà con atto unilaterale l'Amministrazione concedente dopo aver comunicato il giorno e l'ora in cui viene operato l'accesso nei luoghi alla presenza di testimoni.

La sospensione dell'attività di gestione della struttura affidata determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto.

## **Art. 24 – Risoluzione del contratto**

Il Comune si riserva di risolvere in qualsiasi momento la concessione oggetto del presente capitolato in caso di gravi e reiterate inadempienze rispetto agli impegni assunti o per persistenti inosservanze delle indicazioni organizzative date dal Comune o perdurante inadeguatezza degli operatori procedendo nei confronti dell'Aggiudicatario alla determinazione dei danni eventualmente sofferti e rivalendosi con l'incameramento della cauzione e, se ciò non bastasse, agendo per il risarcimento completo dei danni subiti.



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

Le inadempienze dell'Aggiudicatario devono essere contestate per iscritto dall'Ente committente con fissazione di un termine per la relativa regolarizzazione e daranno luogo alla risoluzione contrattuale in caso di persistente inottemperanza nel termine stabilito.

In ogni caso, pur in presenza di disdetta, il soggetto aggiudicatario sarà tenuto ad effettuare le prestazioni richieste fino alla data di scadenza naturale della concessione medesima, qualora non possa essere assicurato il subentro di un altro aggiudicatario per l'espletamento del servizio.

Il Comune avrà la facoltà di risolvere la concessione con tutte le conseguenze che tale risoluzione comporta, sia di legge, sia previste dalle disposizioni del presente capitolato, anche nelle seguenti ipotesi:

- inadempienze dell'Aggiudicatario tali da rendere insoddisfacente il servizio in funzione dei particolari scopi cui è destinato;
- mancato rispetto del progetto - offerta presentato in sede di gara;
- apertura di una procedura di fallimento a carico dell'Aggiudicatario;
- cessione dell'attività ad altri;
- interruzione non motivata delle attività;
- inosservanza delle norme di legge relative al personale a qualsiasi titolo impiegato;
- inadempienze reiterate lievi, nel corso della durata della concessione, per più di tre volte, che il Comune giudicherà non più sanzionabili tramite penali.
- Mancata attivazione dei servizi/gestione entro 2 mesi dalla consegna dei locali.
- Grave/i inadempienza/e in materia di sicurezza.

Tutte le clausole del presente Capitolato, comprese quelle poste a favore del personale e dei terzi nei precedenti articoli, sono comunque essenziali e pertanto ogni eventuale inadempienza può produrre una immediata risoluzione del contratto stesso, di diritto e di fatto, con esclusione di ogni formalità legale o di pronuncia di arbitri o di magistrati.

## **Art. 25 - Facoltà di subentro**

1. In tutti i casi di cessazione anticipata del rapporto contrattuale, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di aggiudicare l'appalto alla ditta collocata al posto immediatamente successivo nella graduatoria approvata nella determinazione di aggiudicazione definitiva, oppure di ripetere la procedura di gara.

2. In caso di risoluzione la ditta non potrà pretendere alcun indennizzo, né per il personale assunto, né per i materiali o le attrezzature acquistate, o per qualsiasi altra causa. Le prestazioni eseguite, i materiali acquistati e quant'altro rimarrà acquisito all'Amministrazione Comunale, senza che l'impresa possa accampare nessun diritto.

3. In caso di mancata stipula del contratto o di mancato versamento delle spese contrattuali, o di mancata costituzione della cauzione definitiva, l'Amministrazione procederà tempestivamente alla revoca dell'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione provvisoria, riservandosi di chiedere il risarcimento dei danni subiti.

4. Per quanto attiene il presente articolo con particolare riferimento alle procedure di affidamento in caso di fallimento dell'esecutore o di risoluzione del contratto e misure straordinarie di gestione, si applica l'art. 110 del D.Lgs. 50/2016.

## **Art. 26 – Transazioni**

Le controversie relative a diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione del contratto possono essere risolte mediante transazione nel rispetto del codice civile, solo ed esclusivamente





# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

nell'ipotesi in cui non risulti possibile esperire altri rimedi alternativi, secondo le disposizioni dell'art. 208 del D.Lgs. 50/2016.

## **Art. 27 - Controversie e foro competente**

Per tutte le controversie nascenti dal presente appalto, quale che sia la loro natura tecnica, amministrativa o giuridica, che non si siano potute definire in via amministrativa, saranno devolute alla giurisdizione ordinaria. Il foro competente, in via esclusiva, è quello di Pistoia.

## **Art. 28 – Verbale di riconsegna struttura**

Allo scadere della concessione, l'immobile, le attrezzature, gli impianti e i beni mobili dovranno essere restituiti – senza alcuna pretesa risarcitoria anche a titolo di lucro cessante - all'Amministrazione concedente in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta come risultante da apposito verbale di riconsegna della struttura sottoscritto in contraddittorio tra le parti.

Al termine della gestione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto all'Amministrazione concedente che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile, dei beni mobili/attrezzature, impianti concessi.

## **Art. 29 – Trattamento dei dati personali, consenso al trattamento**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, il Comune di Quarrata, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla procedura di affidamento o comunque raccolti a tale scopo nonché forniti ai fini della conclusione del contratto, informa l'operatore economico aggiudicatario-appaltatore, nella sua qualità di interessato, che tali dati verranno utilizzati unicamente:

- ai fini della conclusione e della esecuzione del contratto di appalto nonché della rendicontazione del contratto, e delle attività ad esse correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avverrà mediante:

- strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

I dati potranno essere trattati anche in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Il trattamento dei dati giudiziari è effettuato esclusivamente per valutare la permanenza, nel corso dell'esecuzione, del possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa in materia di acquisizione di beni e servizi, ed avviene sulla base delle disposizioni di legge che autorizzano il trattamento dei dati a carattere giudiziario.

Il conferimento dei dati è necessario per la stipulazione, l'esecuzione la rendicontazione del contratto e, pertanto, il mancato conferimento determina l'impossibilità di dar corso alle suddette attività.

Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dal titolare designati per il trattamento dei dati personali (in particolare: dipendenti adibiti alla protocollazione degli atti, alla pubblicazione all'albo pretorio, all'ufficio contratti, all'ufficio ragioneria, e all'ufficio competente per il contratto).

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, quali il direttore della esecuzione/dei lavori, il responsabile per la sicurezza, il verificatore/collaudatore;



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## *Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

- soggetti terzi fornitori di servizi per il titolare, o comunque ad esso legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;
- altre amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedurali;
- soggetti che facciano richiesta di accesso ai documenti della fase di esecuzione, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- legali incaricati per la tutela del titolare, in sede stragiudiziale e giudiziale;
- ogni altro soggetto esterno a cui si renda necessario, per obbligo di legge o di regolamento, comunicare i dati personali ai fini dell'affidamento e dell'aggiudicazione del contratto.

In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate dall'ente solo nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo.

I dati vengono trattati per un periodo non superiore a quello strettamente necessario per le finalità per le quali sono stati raccolti e per le quali vengono trattati. Il periodo di trattamento è correlato alla durata del contratto. La data di cessazione del trattamento, per le finalità di cui sopra, coincide con la rendicontazione del contratto, a seguito della quale il titolare procederà all'archiviazione dei dati secondo le vigenti disposizioni in tema di documentazione amministrativa.

I diritti che l'operatore economico interessato può far valere in ordine al trattamento dei dati sono disciplinati dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo. In particolare, l'operatore economico interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento.

Con la sottoscrizione del contratto di appalto, l'interessato esprime pertanto il proprio consenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione alla procedura di selezione per il conferimento del servizio/fornitura/lavoro, l'operatore economico aggiudicatario/appaltatore viene designato come Responsabile del trattamento dei dati in relazione alla fase di esecuzione e di rendicontazione del contratto medesimo.

In ogni caso, in relazione alla fase di esecuzione e di rendicontazione del contratto di appalto, l'operatore economico aggiudicatario-appaltatore ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese i dati sensibili e giudiziari nonché quelli che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto e comunque per i cinque anni successivi alla cessazione di efficacia del rapporto contrattuale.

Il Titolare del trattamento dei dati personali al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti sopra indicati, è il Comune di Quarrata, con sede in Via Vittorio Veneto 2.

Il Responsabile della Protezione dei dati è il dott. Lucio Luzzetti tel. 0573771223, mail: [dpo@comune.quarrata.pistoia.it](mailto:dpo@comune.quarrata.pistoia.it).



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

---

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

## **Art. 30 – Disposizione finali**

Per altre condizioni non espressamente contemplate e citate nelle presenti disposizioni si fa riferimento, per quanto applicabile, al Bando-Disciplinare di gara, all'offerta presentata in sede di gara, ad ogni altro provvedimento inerente tale procedura, al codice civile e alla normativa applicabile.

Il concessionario deve adempiere, altresì, a tutte le disposizioni normative riguardo all'immobile, alle autorizzazioni e concessioni, ai collaudi degli impianti successivamente modificati e/o installati, nonché a quanto previsto in materia di sicurezza degli ambienti di lavoro e del personale ivi operante.

Il Responsabile Unico del Procedimento



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

**ALLEGATO A**

## **ATTRIBUZIONE PUNTEGGI**

### **1. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

La concessione è aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa nei termini di seguito indicati:

Offerta Tecnica: punteggio massimo 70

Offerta economica: punteggio massimo 30

Per complessivi 100 punti.

### **2. OFFERTA TECNICA**

I fattori/subfattori sulla base delle quali verrà effettuata la valutazione dell'offerta tecnica ed i relativi punteggi assegnati sono i seguenti:

<b>Fattori/Subfattori</b>	<b>Punteggio massimo attribuibile</b>	
1 - Strategie, procedure e metodologie per la gestione dei servizi e della struttura finalizzate ad ampliare la quantità dei servizi resi all'utenza e/o alla collettività nonché a migliorare la qualità degli stessi.	totale <b>55 punti</b>	
a) Modalità di organizzazione e gestione dei servizi di accoglienza e pernottamento: a1) prenotazioni, offerte all'utenza, servizi diretti a soddisfare le esigenze dell'utenza, servizi di pulizia (frequenza e qualità), ecc.; a2) numero di addetti e preparazione/curriculum; a3) formazione degli addetti, ecc.; a4) programma delle manutenzioni ordinarie e controllo dell'efficienza dei sistemi impiantistici; a5) allestimento, organizzazione e gestione dei locali oggetto di concessione, compreso le aree esterne pertinenti, in relazione agli obiettivi di divulgazione della storia e della cultura Quarratina.		35 punti
b) Piano tariffario praticato con particolare riferimento ad agevolazioni/pacchetti in favore di particolari categorie di utenti.		10 punti
c) tempi di attivazione, a regime, dei servizi dalla data di consegna dei locali e dettagliato programma delle aperture con indicazione dei mesi, giorni e orari di apertura che il soggetto gestore si impegna a garantire.		10 punti
2 - Proposte di promozione turistico-territoriale - Organizzazione di attività, eventi, manifestazioni che coinvolgono la struttura legate alla valorizzazione ambientale, culturale, storica, turistica, e scolastica.	totale <b>8 punti</b>	
3 - Aspetti inerenti la comunicazione, la promozione e la commercializzazione	totale <b>7 punti</b>	
a) Adesioni a reti, associazioni, network e simili regionali, nazionali ed estere		4 punti
b) Azioni di marketing e promozione turistica nazionale ed estere		3 punti



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

Modalità di presentazione dell'offerta tecnica:

## **Fattore 1:**

Descrizione delle strategie, procedure e metodologie per la gestione dei servizi e della struttura finalizzate ad ampliare la quantità dei servizi resi all'utenza e/o alla collettività nonché a migliorare la qualità degli stessi. La relazione sarà prodotta in un massimo di 15 (quindici) pagine formato A4, stile "Arial", carattere 12, interlinea 1,5 con acclusi al massimo numero 5 allegati schematici-riepilogativi.

Le pagine oltre la quindicesima non saranno considerate ai fini della valutazione ed attribuzione del punteggio

## **Fattore 2:**

Descrizione delle eventuali proposte di promozione turistico-territoriale - Organizzazione di attività, eventi, manifestazioni che coinvolgono la struttura legate alla valorizzazione ambientale, culturale, storica, turistica, e scolastica.

La relazione sarà prodotta in un massimo di 5 (cinque) pagine formato A4, stile "Arial", carattere 12, interlinea 1,5 con acclusi al massimo numero 2 allegati schematici-riepilogativi.

Le pagine oltre la quinta non saranno considerate ai fini della valutazione ed attribuzione del punteggio.

## **Fattore 3:**

Descrizione degli aspetti inerenti la comunicazione, la promozione e la commercializzazione in relazione alle attività gestite, con particolare riferimento a:

- a) Adesioni a reti, associazioni, network e simili regionali, nazionali ed estere;
- b) Azioni di marketing e promozione turistica nazionale ed estere.

La relazione sarà prodotta in un massimo di 4 (quattro) pagine formato A4, stile "Arial", carattere 12, interlinea 1,5 con acclusi al massimo numero 2 allegati schematici-riepilogativi.

Le pagine oltre la quarta non saranno considerate ai fini della valutazione ed attribuzione del punteggio.

## **ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

Gli elementi qualitativi (1, 2 e 3) verranno valutati secondo il metodo del confronto a coppie. A tal fine:

- verrà costruita una matrice triangolare con un numero di righe e di colonne pari al numero di concorrenti meno uno; con delle lettere verranno individuati gli operatori economici;
- ciascun commissario avrà una matrice a disposizione;
- ciascun commissario confronterà a due a due le offerte di ciascun concorrente indicando quale offerta preferisce ed attribuendo all'offerta preferita un coefficiente così determinato:

1= nessuna preferenza;

2= preferenza minima

3= preferenza piccola

4= preferenza media

5= preferenza grande

6= preferenza massima



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio

- al termine dei confronti, ciascun commissario somma i valori attribuiti a ciascun concorrente e li trasforma in coefficienti compresi tra 0 e 1, attribuendo 1 al concorrente che avrà il valore più alto, e procedendo proporzionalmente con gli altri.

Esempio con 5 concorrenti:

	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
<b>A</b>	AB 1	A2	A3	A4
	<b>B</b>	BC 1	B2	B3
		<b>C</b>	CD 1	C2
			<b>D</b>	DE1

- terminata questa fase per ciascun commissario (pertanto avremo le tabelle sopra evidenziate tante quanti ci componenti della commissione giudicatrice), ciascun commissario per ogni offerta calcola la somma dei valori attribuiti, assegnando 1 al valore più alto e proporzionando le altre.

					Somma dei valori	COEFF
<b>A</b>	1	2	3	4	10	1 (10/10)
<b>B</b>	1	1	2	3	7	0,7 (7/10)
<b>C</b>	0	1	1	2	4	0,4 (4/10)
<b>D</b>	0	0	1	1	2	0,2 (2/10)
<b>E</b>	0	0	0	1	1	0,1 (1/10)

Ciascun componente la commissione giudicatrice dovrà eseguire le operazioni sopra descritte.

- a questo punto per ogni offerta si calcola la media dei coefficienti determinati da ciascun commissario, attribuendo 1 al valore più alto e proporzionando gli altri valore;

Esempio:

	Media coeff	COEFF DEFINITIVO
<b>A</b>	$1+0,33+1=0,77$	$0,77/0,78=0,98$
<b>B</b>	$0,7+1+0,66=0,78$	1
<b>C</b>	$0,4+0,33+0,33=0,35$	$0,35/0,78=0,45$
<b>D</b>	$0,2+0+0,16=0,18$	$0,18/0,78=0,23$
<b>E</b>	$0,1+0,2+0=0,15$	$0,15/0,78=0,19$

- il coefficiente definitivo verrà poi moltiplicato per ciascun fattore ponderale previsto per ciascun elemento qualitativo.

### **3. OFFERTA ECONOMICA**

All'offerta economica come di seguito descritta, dovrà essere allegato il Piano Economico Finanziario (PEF) esteso per dieci anni (pari alla durata della convenzione), con indicazione dettagliata delle voci economiche in entrata ed in uscita affinché alla conclusione della concessione sia garantito l'equilibrio economico finanziario dell'intera operazione.

Al Piano Economico Finanziario **NON** saranno attribuiti punteggi, ma rappresenterà utile documento per valutare la congruità e attendibilità dell'offerta tecnica ed economica.



# CITTÀ DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio*

L'offerta economica è prodotta dal concorrente mediante ribasso offerto sul contributo di 8.000,00 €/anno di cui all'art. 9 del Capitolato Speciale di appalto.

Al concorrente che avrà offerto il ribasso più alto verranno assegnati 30 punti.

Gli altri punteggi saranno assegnati proporzionalmente, in applicazione della seguente formula:

$$Pe_i = 30 \times Ri / Rmax$$

Pe<sub>i</sub> = punteggio economico della ditta i-esima

Ri = ribasso offerto dalla ditta i-esima

Rmax = massimo ribasso offerto (alla quale saranno assegnati 30 punti).

Per l'attribuzione del punteggio si calcolerà fino alla seconda cifra dopo la virgola. Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni, né offerte parziali, indeterminate o in aumento.

\* \* \* \* \*

L'assegnazione del punteggio complessivo finale sarà risultante dalla somma dei punteggi attribuiti alla componente economica e alla componente progettuale ed organizzativa come sopra descritta, assegnati dalla commissione giudicatrice.

A parità di punteggio, il servizio sarà aggiudicato al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio sull'offerta economica. Qualora anche tali punteggi risultassero paritari, si procederà mediante sorteggio.

Costituiranno oggetto del contratto, tutte quelle prestazioni offerte in fase di presentazione della proposta tecnica nei modi ed alle condizioni ivi indicate, che l'appaltatore si obbligherà a realizzare. La mancata esecuzione delle stesse comporterà inadempimento alle disposizioni contrattuali con conseguente risoluzione del contratto e incameramento della cauzione definitiva.