



**COMUNE DI BARESSA**  
PROVINCIA DI ORISTANO  
via Is Tellaias n. 6 – 09090 BARESSA (OR)  
TEL. 0783/930049 FAX 0783/930118  
Pec: [protocollo@pec.comune.baresa.or.it](mailto:protocollo@pec.comune.baresa.or.it)  
C.F. 80030310959

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'ALBERGO DIFFUSO "IL MANDORLO" – Procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, mediante Centrale Regionale di Committenza Sardegna CAT.**

**CIG Z2E335CAD5**

- Art. 1 – Oggetto del Capitolato
- Art. 2 – Descrizione ed uso delle strutture oggetto di concessione
- Art. 3 – Valore e durata contrattuale
- Art. 4 – Oneri ed obblighi a carico del concessionario
- Art. 5 – Oneri inerenti al personale
- Art. 6 – Garanzia definitiva
- Art. 7 - Assicurazioni
- Art. 8 - Penali
- Art. 9 – Risoluzione del contratto
- Art. 10 - Spese
- Art. 11 - Controversie
- Art. 12 -Disposizioni finali

**ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO**

Oggetto del presente Capitolato è la regolamentazione degli aspetti della concessione oggetto d'appalto.

La gestione della Struttura Ricettiva Via del Loggiato Vecchio e Casa Cossu dovrà avvenire esclusivamente secondo le disposizioni delle vigenti norme di legge in materia di "STRUTTURE RICETTIVE" e, in particolare, secondo quanto previsto dalla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 2 – DESCRIZIONE ED USO  
DELLE STRUTTURE OGGETTO DI CONCESSIONE**

L'affidamento degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Nello specifico, gli immobili di cui all'art. 3 del bando di gara, sono strutturati nei seguenti ambienti. Quanto alla struttura alberghiera:

- a) Area per servizi generali, composta da:
  - reception (direzione, amministrazione);
  - sala TV;
- b) Locali per il soggiorno costituiti da:
  - n. 13 camere da letto (25 posti letto totali);
  - Servizi igienici;
- c) Locali per il custode costituiti da:

- Camera da letto matrimoniale;
- Cucina;
- Soggiorno Pranzo;
- Bagno;

d) Locali per la ristorazione:

- Sala Ristorante;
- Locale cucina;
- Angolo bar.

Fanno parte dell'albergo diffuso n. 2 appartamenti distaccati, situati in Via Roma n. 82 composti come segue.

Appartamento 1:

- Cucina,
- soggiorno,
- Camera da letto,
- Cameretta,
- Bagno,
- Cortile sul retro;

Appartamento 2:

- Pranzo soggiorno,
- Camera da letto,
- Cameretta,
- Bagno,
- Cortile sul retro;

Fanno altresì parte dell'albergo diffuso n. 1 camera con bagno privato e n. 2 camere con bagno in comune, situate nella Via Roma n. 82.

### **Art. 3 – VALORE E DURATA CONTRATTUALE**

Il valore contrattuale è costituito dal canone annuo in favore del Comune di Baressa che il gestore offrirà in sede di gara, non inferiore a € 37.500,00 (trentasettemilaecinquencento/00), IVA esclusa se dovuta.

Il canone contrattuale dovrà essere **versato trimestralmente** a decorrere dal mese di stipula, entro il 10 del mese successivo a quello di chiusura del trimestre stesso (*es. il contratto viene stipulato a settembre, il canone trimestrale è dovuto il 10 dicembre, 10 marzo, 10 giugno, 10 settembre e così via*).

Il canone rimarrà invariato per i primi 2 anni. A partire dal 3° anno sarà oggetto di rivalutazione annuale pari all'indice ISTAT.

La gestione avrà la durata di anni 6 (sei) più eventuale proroga tecnica di 6 mesi ed eventuale rinnovo di altrettanti anni sei. È da intendersi in questa sede richiamata la disposizione di cui all'art. 8 del Bando di Gara.

### **Art. 4 - ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del concessionario gli adempimenti ed oneri per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge per l'esercizio dell'attività di gestione della struttura ricettiva.

Il gestore dovrà garantire l'apertura dell'esercizio al pubblico almeno per sei mesi l'anno.

Il gestore, nella conduzione del servizio, ha l'obbligo di prevedere i seguenti contenuti minimi:

- Servizio di ricevimento;
- Pulizia locali (previsto almeno una volta al giorno per quanto riguarda la struttura alberghiera, ad ogni check out degli ospiti nel caso degli appartamenti distaccati) come segue:
  - spazzamento e spolveratura di tutti i pavimenti, arredi, ed ogni altro suppellettile;
  - lavaggio dei pavimenti;
  - lavori di lucidatura di pavimenti e arredi;
  - lavaggi e disinfezione dei sanitari, servizi e placcaggi;
  - ogni e qualsiasi servizio di pulizia di pertinenza;
- Pulizia almeno settimanale di vetri ed infissi interni ed esterni di porte e finestre;
- Spolveratura e pulizia almeno una volta al mese di soffitti, muri, pareti interne e zoccolature, nonché di plafoniere, lampadari e/o appliques.

Sono a totale carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dalla gestione delle strutture ricettive, quali:

- a) richiedere ed eseguire i nuovi allacci a proprie spese (elettricità, acqua, gas), con l'istituzione delle relative utenze a proprio nome;
- b) pagamento per i consumi delle utenze relative a energia, acqua, gas, telefonia, depurazione;
- c) pulizia degli immobili e loro pertinenze;
- d) manutenzione ordinaria per la riparazione di apparecchiature, attrezzature e degli immobili e pertinenze in generale;
- e) manutenzione ordinaria di infissi esterni e lastricato;
- f) spese per la realizzazione dei lavori necessari al normale funzionamento delle strutture;
- g) nominare un responsabile operativo, di cui dovrà dare comunicazione al Comune e che dovrà essere reperibile h 24;
- h) svolgere tutte le attività e/o opere di miglioramento indicate nell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- i) assicurare la fruizione dei locali per incentivare il flusso turistico locale;
- j) consentire l'utilizzo della struttura da parte del Comune di Bressa, per lo svolgimento di proprie iniziative, compatibilmente alla disponibilità, esigenze e impegni già assunti dall'operatore, secondo tariffe che potranno essere preventivamente concordate tra le parti;
- k) trasmettere al Comune ogni anno, entro trenta giorni dalla relativa scadenza del periodo, una relazione dettagliata sull'andamento gestionale ed economico dell'anno precedente;
- l) trasmettere al Comune dettaglio degli introiti secondo report trimestrali (nel limite del possibile differenziando servizi ristorativi da pernottamento);

Sono a totale carico del concessionario tutte le eventuali spese di qualsiasi natura da

sostenere per rendere a norma secondo le leggi sanitarie e di commercio le superfici destinate alla ristorazione e somministrazione.

Restano a carico del concessionario tutte le pratiche autorizzative e gli oneri derivanti dalla presentazione al SUAPE per l'esecuzione di qualsiasi opera edile che dovesse rendersi necessaria per avvio dell'attività.

#### **Art. 5 – ONERI INERENTI AL PERSONALE**

Il concessionario dovrà assicurare il servizio con il numero di dipendenti o prestatori d'opera previsto nell'offerta tecnica, che siano in possesso dei requisiti prescritti dalle norme vigenti in materia ed adeguatamente formati, al fine di garantire un servizio efficiente ed efficace.

Nei confronti dei propri dipendenti adibiti al servizio, il concessionario è tenuto ad osservare ed applicare tutte le norme applicabili allo specifico settore, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: contratto collettivo nazionale di lavoro, contratti integrativi nazionali e locali.

Il concessionario deve garantire l'applicazione di condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dalle suindicate disposizioni applicabili.

È a carico del concessionario, altresì, provvedere al versamento degli oneri di legge assicurativi, previdenziali ed assistenziali.

A richiesta del comune appaltante, il concessionario dovrà fornire la documentazione comprovante il rispetto dei suindicati obblighi.

#### **ART. 6 – GARANZIA DEFINITIVA**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, il concessionario sarà tenuto a prestare in sede di stipulazione del contratto una garanzia definitiva, sotto forma di cauzione o fideiussione, in misura pari 10% dell'importo offerto in gara, e conformi agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e previamente concordato con le banche e le assicurazioni o loro rappresentanze.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Si applicano nello specifico le disposizioni normative di cui al combinato disposto artt. 93 e 103 del D.Lgs. 50/2016.

#### **ART. 7 - ASSICURAZIONI**

Il concessionario è responsabile:

- a) dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori;
- b) dei danni derivanti da irregolarità o carenze nell'esecuzione del servizio prestato;
- c) dei danni occorsi a cagione delle strutture affidategli con il presente atto, opportunamente verificate dal concessionario prima dell'assunzione del servizio.

A garanzia del risarcimento dei danni che il Concessionario possa arrecare a terzi nella gestione affidatagli, lo stesso dovrà stipulare apposita **polizza assicurativa di responsabilità civile** con garanzia prestata per massimale di €. 500.000,00 per ciascun sinistro a persone, animali o cose. Resta comunque a completo ed esclusivo carico del concessionario qualsiasi ulteriore risarcimento di danni causati secondo il comma precedente, senza diritto di rivalsa o di compensi nei confronti dell'ente concedente.

A garanzia del corretto utilizzo da parte del Concessionario dei locali, impianti, attrezzature ed arredi di proprietà del Comune, dovrà essere stipulata una **polizza fideiussoria** per il valore di €. 15.000,00.

È posta inoltre a carico del Concessionario la stipula delle ulteriori seguenti polizze assicurative:

- danni derivanti da incendio e rischi accessori (compresi gli atti vandalici) per i seguenti valori "a nuovo":
  - Fabbricati €. 700.000,00;
  - impianti, attrezzature ed arredi €. 50.000,00;
- danni derivanti da furto per un valore di €. 20.000,00.

#### **ART. 8 - PENALI**

Il concessionario si impegna a garantire il totale e scrupoloso rispetto del programma proposto, come risultante dall'offerta tecnica, nonché il rispetto di tutte le obbligazioni contenute nel presente Capitolato, nel contratto e derivanti dalle disposizioni normative applicabili.

Nel caso di risoluzione del contratto per grave inadempimento da parte dell'appaltatore verrà applicata una penale pari a € 5.000,00, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno (art. 1453 c.c.).

Nel caso in cui, per fatto colpevole dell'appaltatore, il servizio non venisse effettuato in rispondenza agli adempimenti previsti nell'offerta tecnica, nel presente capitolato e nel contratto, si applicherà una sanzione con importo da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 1.000,00. Tale sanzione verrà applicata con provvedimento del responsabile del servizio, previa contestazione scritta e contraddittorio fra le parti. L'importo verrà disposto in base alla gravità dell'inadempimento e delle sue conseguenze.

L'ammontare della sanzione applicata, a seguito di procedura di contestazione di inadempimento, ove non onorata dall'appaltatore darà titolo all'amministrazione di rivalersi sulla polizza fidejussoria sottoscritta a garanzia delle obbligazioni assunte.

#### **ART. 9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere il contratto di appalto in qualsiasi momento, previa diffida formale ad adempiere, nei seguenti casi:

- a) gravi e/o reiterate ipotesi di inadempimento contrattuale;
- b) la gestione effettuata non desse sicuro affidamento;
- c) gravi irregolarità e negligenze previste dalla normativa vigente applicabile;
- d) gravi motivi di interesse pubblico;
- e) gravi motivi di ordine igienico e/o morale;

- f) ingiustificata chiusura e/o sospensione, abbandono o mancata effettuazione del servizio;
- g) impiego di personale non qualificato o inidoneo a garantire il livello di efficacia e di efficienza del servizio;
- h) reiterata violazione degli orari di apertura al pubblico del servizio;
- i) mancato pagamento del canone laddove vi sia fondato motivo di insolvibilità del concessionario incidente negativamente sul buon andamento del contratto;
- j) mancato pagamento di ulteriori oneri a carico del gestore derivanti dall'offerta tecnica o da disposizioni legislative applicabili;
- k) mancata esecuzione delle opere di miglioramento contenute nell'offerta tecnica secondo le modalità e caratteristiche proposte dall'offerente.

Nei suelencati casi l'aggiudicatario non potrà pretendere alcun compenso e/o indennità per la conclusione anticipata del contratto.

La risoluzione comporterà tutte le conseguenze di legge e di contratto, compresa la facoltà del Comune di affidare il servizio a terzi.

Il gestore corrisponderà quanto pattuito con il Comune sino al giorno della disposta risoluzione.

Per l'applicazione delle suddette disposizioni, il Comune potrà rivalersi sulla cauzione senza bisogno di diffide formali.

In caso di fallimento del gestore si applica l'art. 110 del D.Lgs. 50/2016.

Costituiscono, in ogni caso, clausole risolutive espressa:

- il mancato pagamento al Comune, alla prescritta scadenza, del corrispettivo contrattuale per due trimestri consecutivi;
- la sospensione della conduzione dell'esercizio, per un periodo superiore a sei mesi, quando non sia determinata da cause di forza maggiore.

Qualora l'affidatario dovesse recedere dal contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il Comune potrà rivalersi sulla cauzione, facendo salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

Le parti consensualmente, entro i primi due anni di vigenza del contratto, possono concordare modifiche allo stesso senza alcun onere e/o penale per le medesime.

#### **ART. 10 - SPESE**

Sono a carico del concessionario tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla successiva stipulazione del contratto di affidamento del servizio, quali:

- scritturazione,
- bolli ed eventuale registrazione,
- quelle conseguenti alle variazioni nel corso di esecuzione del contratto.

Sono altresì a carico del concessionario le spese relative al deposito della garanzia definitiva ed alla stipula delle polizze assicurative di cui all'art. 7 supra.

**ART. 11 - CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere fra Comune ed il concessionario e non definite in via amministrativa saranno di competenza del Tribunale di Oristano.

A tal fine le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi indicate nel contratto.

**Art. 12 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non previsto nel presente Capitolato, si fa esplicito riferimento alle norme di settore applicabili, nonché ai Regolamenti dell'Ente, al bando di gara e alle norme del Codice Civile.

**La Responsabile del Servizio  
Dott.ssa Roberta Simbula**