



COMUNE DI SERNIO
 Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE N. 53

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO "OSTELLO PER FAMIGLIE E GIOVENTÙ" – PER IL PERIODO 01.02.2022/31.01.2027 CON EVENTUALE RINNOVO. – APPROVAZIONE CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO PRESTAZIONALE

L'anno **duemilaventuno** addì **ventuno** del mese di **Dicembre** alle ore **21:00** nella sede comunale, previo inviti personali, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

		Presenti	Assenti
BONGIOLATTI SEVERINO GUGLIELMO	Sindaco	X	
RINALDI EUGENIO ENRICO	Vicesindaco	X	
MARCHESI LAURA	Assessore	X	
Presenti – Assenti		3	0

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE PAOLA LICINIA PICCO (art.97 D.Leg.vo 267/2000 e s.m.i.).

Il Sig. SEVERINO GUGLIELMO BONGIOLATTI, nella sua qualità di SINDACO, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

il 31.3.2022 andrà definitivamente in scadenza il contratto rep. n. 272 del 28.08.2017, già rinnovato per effetto della deliberazione GC n. 24 del 28 aprile 2017, relativo all'affidamento in concessione della struttura ricettiva destinata all'attività di ostello per famiglie e della gioventù di proprietà comunale, all'Associazione Holiday Experience con sede in Sernio;

la predetta Associazione ha comunicato all'Amministrazione comunale nel rispetto dei termini previsti dal sopra richiamato contratto la volontà di recedere anticipatamente dall'affidamento con riconsegna dell'immobile alla data del 31 gennaio 2022;

ritenuto prendere atto di quanto sopra ed evidenziato che a tutt'oggi sussistono le condizioni in fatto e in diritto che indussero a suo tempo l'Amministrazione ad affidare in concessione la gestione del servizio in oggetto e quindi non si rileva la necessità di proporre al Consiglio Comunale l'adozione di altre modalità di gestione del servizio stesso;

evidenziato che a seguito del sopra ricordato recesso anticipato il Comune può legittimamente e formalmente disporre del complesso immobiliare di cui trattasi a decorrere dal 1° febbraio 2022 ed è pertanto doveroso prevedere una nuova concessione che abbia durata dal 1° febbraio 2022 al 31.01.2027, con possibilità di rinnovo per uguale periodo;

considerato che, al fine di attivare le procedure per la concessione del servizio si rende necessario provvedere all'approvazione di nuovo capitolato contenente la relativa disciplina per la gestione in concessione dell'ostello comunale sito in Sernio Via Roma 2/A;

visto il Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale all'uopo predisposto dal competente ufficio e ritenuto il medesimo meritevole di approvazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del bacino di utenza e delle attività per le quali lo stesso è deputato;

dato atto che si prescinde dal parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata ai sensi dell'art.49 del D. Lgs 267/2000;

Visto il parere di regolarità tecnica, favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

1. di prendere atto della volontà di recesso anticipato a valere dal 31.01.2022 da parte dell'Associazione Holiday Experience dal contratto rep. N. 272 del 28.8.2017 avente scadenza naturale al 31.3.2022 e relativo all'affidamento in concessione della struttura ricettiva di proprietà comunale destinata all'attività di ostello;

2. di affidare, per i motivi espressi in narrativa, in concessione la gestione del servizio "OSTELLO PER FAMIGLIE E GIOVENTÙ" per il periodo 1° febbraio 2022 – 31 gennaio 2027, con possibilità di rinnovo per uguale periodo;

3. di approvare il Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
4. di dare mandato al segretario comunale per l'avvio del procedimento finalizzato ad individuare il soggetto contraente ai sensi di quanto previsto dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii.;
5. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime e palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 stante l'urgenza di dare seguito al presente provvedimento.

Deliberazione n. 53 del 21-12-2021

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
SEVERINO GUGLIELMO BONGIOLATTI

Il Segretario
PAOLA LICINIA PICCO

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il Segretario
PAOLA LICINIA PICCO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI SERNIO
Provincia di Sondrio

PARERE EX ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N.267, PROPOSTA DELIBERAZIONE
RIGUARDANTE: **AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL
SERVIZIO "OSTELLO PER FAMIGLIE E GIOVENTÙ" - PER IL PERIODO
01.02.2022/31.01.2027 CON EVENTUALE RINNOVO. - APPROVAZIONE
CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO PRESTAZIONALE**

Si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, alla delibera in oggetto.
Sernio, 21-12-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
Picco Dott.ssa Paola

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI SERNIO
Provincia di Sondrio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Deliberazione della Giunta Comunale N° 53 del 21-12-2021, avente ad oggetto AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO "OSTELLO PER FAMIGLIE E GIOVENTÙ" – PER IL PERIODO 01.02.2022/31.01.2027 CON EVENTUALE RINNOVO. – APPROVAZIONE CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO PRESTAZIONALE, pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 29-12-2021 al 13-01-2022 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Sernio, 29-12-2021

IL RESPONSABILE DELLE
PUBBLICAZIONI
PICCO PAOLA LICINIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

COMUNE DI SERNIO

Allegato 1)

**CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE PER
L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL
SERVIZIO OSTELLO PER FAMIGLIE E GIOVENTU’**

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto la gestione della struttura ricettiva extralberghiera "dell'ostello per famiglie e gioventù" di seguito denominato semplicemente "Ostello", di proprietà comunale sito in Via Roma n. 2/A.

La capacità ricettiva massima della struttura è pari a 24 posti come da unita planimetria.

La struttura è costituita da:

- N. 7 unità immobiliari separate (bilocali) dotate di angolo cucina e bagno privati per complessivi 24 posti letto;
- Spazi ricettivi quali reception, sala da pranzo, sala lettura polifunzionale, spazio da adibire a cucina ed altri locali accessori;
- Vani tecnici che comprendono i locali magazzino, locale da adibire a lavanderia, locale centrale termica con generatore del tipo pompa di calore alimentato con corrente elettrica e integrazione con centrale termica a gasolio;
- Parcheggio coperto costituito da n. 7 parcheggi oltre a un vano quale punto di ricovero biciclette;

Spazio esterni

Alla struttura è annesso un ampio giardino esterno situato a ridosso dell'immobile.

La struttura dispone degli arredi e delle attrezzature minimi necessari per l'esercizio dell'attività.

In ogni caso il concessionario dovrà utilizzare l'ostello secondo l'agibilità accertata e nel rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti.

ART. 2 – FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Le finalità che l'Amministrazione concedente intende perseguire con la gestione dell'Ostello sono essenzialmente le seguenti:

- promuovere l'accoglienza dei **gruppi giovanili** coinvolti in iniziative di interesse turistico, culturale, associativo, scolastico, didattico, educativo, sportivo, sociale;
- valorizzare la differenziazione dell'offerta ricettiva dell'area del tiranese mediante una **struttura extralberghiera di soggiorno per famiglie italiane e straniere** per fruire delle attrattive offerte dal trenino rosso del Bernina e dal territorio della media e alta Valtellina;
- incentivare il **prolungamento dei giorni/presenza** di soggiorno anche attraverso la promozione di tariffe agevolate;
- informare ed orientare visitatori e turisti in merito alle **opportunità offerte dal territorio di Sernio** con particolare attenzione all'antica dimora degli Homodei (Palazzo Homodei) e all'ampio versante retico terrazzato con le tipiche strutture a "tholos"realizzate in pietra a secco; informare e orientare i visitatori sulle attrattive dell'area Trivigno-Mortirolo;
- informare a orientare i visitatori sulle opportunità offerte dal "sentiero Valtellina";
- formulare proposta progettuale che contenga un piano di promozione rivolto agli ospiti volti alla

valorizzazione delle risorse e attrattive culturali, gastronomiche e sportive del territorio della Media Valtellina e offrire agli utenti della **struttura un ambiente accogliente e stimolante** dove trascorrere periodi di vacanza/soggiorno con la possibilità di usufruire di attività e iniziative organizzate per vivere al meglio l'esperienza turistica nel territorio.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 5 (cinque), decorrenti dal 01.02.2022 e con scadenza 31.01.2027 con possibilità di rinnovo per uguale periodo previo formale provvedimento amministrativo, con eventuale rinegoziazione delle condizioni, previa definizione dei termini tra le parti almeno quattro mesi prima della scadenza dell'affidamento.

Il canone ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 e s.m.i. sarà sottoposto ad aggiornamento a partire dal secondo anno della concessione.

Alla scadenza definitiva del contratto lo stesso cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria alcuna comunicazione di disdetta. Potrà essere concessa unicamente una proroga tecnica della concessione nelle more dell'espletamento della successiva gara.

Il Comune di Sernio si riserva la facoltà di interruzione anticipata della presente concessione, senza che il concessionario nulla possa pretendere a qualsiasi titolo, qualora la struttura e l'area in concessione fossero, anche parzialmente, interessate da interventi di manutenzione straordinaria e/o interventi strutturali. In caso di risoluzione anticipata l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere a nuovo affidamento secondo modalità e condizioni da definire.

ART. 4 – ATTIVITA' E SERVIZI

La gestione è finalizzata alla destinazione della struttura quale Ostello con soggiorno, pernottamento e possibilità di somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti, con i limiti e criteri stabiliti dalla normativa vigente.

La gestione del servizio dovrà in ogni caso assicurare i seguenti servizi minimi essenziali:

- servizio quotidiano di pulizia;
- servizio di ricevimento assicurato almeno 6 ore su 24;
- conoscenza, da parte degli addetti al ricevimento, della lingua italiana e almeno della lingua inglese. La conoscenza di altre lingue vale come titolo preferenziale in sede di bando.
- fornitura costante di energia elettrica, acqua calda, impianto di riscaldamento e biancheria da camera e da bagno;
- personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne;
- garantire, a richiesta dell'ospite, il servizio di accompagnamento dalla stazione ferroviaria di Tirano sino alla sede dell'ostello, e viceversa, qualora fosse necessario, nel rispetto della normativa vigente in materia;
- sistema di ricevimento automatizzato, trasferimento di chiamata o segreteria telefonica da attivarsi nell'arco temporale non coperto dal servizio di ricevimento;
- possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple;
- supportare l'amministrazione comunale nel servizio di apertura del vicino palazzo storico Homodei in coincidenza con visite di gruppo organizzate;

- collaborare alla promozione di particolari eventi sociali o culturali con l'amministrazione e la Pro Loco quando richiesto;
- disponibilità di materiale, cartaceo e multimediale, utile a promuovere e a valorizzare le specificità dell'edificio storico in cui è collocato l'ostello, e del territorio locale, con particolare attenzione all'ambito culturale, paesaggistico, ambientale, enogastronomico;
- partecipazione a una rete di relazioni tra gli ostelli e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli stessi ostelli.

Il Concessionario potrà utilizzare gli spazi disponibili nell'immobile e le aree esterne per attività annesse e strumentali a quelle principali senza, tuttavia, modificare in modo alcuno la destinazione d'uso e nel rispetto dell'attività primaria di ostello. A titolo prettamente indicativo potranno essere realizzati eventi culturali, mostre, incontri e similari presso la struttura o nel vicino piazzale.

È ammessa ogni attività ricreativa e di svago, compatibilmente con le norme di legge vigenti e i regolamenti comunali.

È ammessa l'attività commerciale purchè di beni strettamente connessi all'attività dell'ostello ed esclusivamente a favore dei soggetti fruitori della struttura, sia a titolo di ospitalità che in occasione degli eventi in esso organizzati.

È ammessa l'attività di vendita agli ospiti di giornali, riviste, souvenir e la somministrazione di agli ospiti di alimenti e bevande, compatibilmente con le normative igienico sanitarie e di sicurezza e della normativa di settore.

Ogni onere per l'allestimento dei relativi spazi, sia di tipo economico che procedimentale è interamente a carico del concessionario.

La richiesta di autorizzazioni eventualmente necessarie per l'esercizio delle attività di cui sopra è a carico e spese del Concessionario.

Il Concessionario è consegnatario dell'immobile, degli impianti, delle aree e di tutte le attrezzature e arredi esistenti, quali risulteranno dai verbali di consegna redatti all'inizio della gestione in contraddittorio tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e il Concessionario.

L'ulteriore arredamento che fosse necessario per lo svolgimento dell'attività dovrà essere fornito dal concessionario e resterà di proprietà dell'Amministrazione Comunale al termine della concessione. È escluso qualsiasi diritto di rivalsa.

Le attrezzature mobili e gli arredi deteriorati dovranno essere tempestivamente sostituiti a cura e spese del Concessionario.

È fatto divieto di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli immobili, senza l'autorizzazione del Comune, così come è vietato il cambio di destinazione, sotto pena di decadenza della concessione, ripristino e risarcimento dei danni.

Il richiedente dovrà farsi carico di ogni onere connesso per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie per l'acquisizione degli eventuali pareri della C.C.V.P.S., Vigili del Fuoco, ATS o di altri eventuali organi di controllo.

ART. 5 – APERTURA E ORARI

L'Ostello dovrà essere aperto per almeno 10 mesi all'anno con la piena funzionalità di tutti i servizi oggetto della concessione e secondo specifico calendario da presentare ad inizio anno e concordare con l'amministrazione comunale.

Gli orari per i servizi dell'ostello saranno definiti dal gestore previa comunicazione all'amministrazione comunale.

L'Amministrazione si riserva per fini istituzionali, l'utilizzo gratuito dell'appartamento ubicato al piano primo, fronte sud (identificato alla lettera A dell'unità planimetria di progetto), comprensivo delle attrezzature ivi presenti per un numero massimo di 30 giornate all'anno, le cui date saranno concordate preventivamente con il gestore (uso diretto o a mezzo di associazioni o gruppi autorizzati dall'amministrazione).

Durante tale impiego il gestore dovrà consentire se richiesto l'uso delle attrezzature e spazi comuni ai piani terra e primo della struttura

ART.6 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono posti a carico del Concessionario gli oneri derivanti da:

- completo funzionamento della struttura;
- pulizia e custodia della struttura e delle pertinenze;
- fornitura della biancheria da letto e da bagno per gli ospiti;
- reintegro, iniziale e durante la gestione, degli arredi, attrezzature, stoviglie, coperte e lenzuola;
- manutenzione ordinaria dell'immobile, degli arredi e delle strutture pertinenziali, nonché delle aree libere;
- manutenzione ordinaria e verifiche di legge degli impianti tecnologici e delle attrezzature;
- intestazione dei contratti delle varie utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefono, rifiuti);
- diretta intestazione di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento della struttura;
- mantenimento dell'Ostello nelle migliori condizioni di sicurezza, igiene, decoro, fruibilità e conservazione e restituzione, 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;
- promozione pubblicitaria della struttura;
- comunicazione con cadenza semestrale all'Amministrazione Comunale delle presenze e delle specifiche iniziative effettuate atte a promuovere attività turistico – ricettiva.

ART. 7 – PERSONALE

Il concessionario dovrà garantire tramite personale idoneo e autorizzato e/o con collaboratori idonei e autorizzati, la gestione dei servizi, sollevando l'Ente pubblico concedente da ogni responsabilità, nonché da irregolarità o atti vandalici procurati dall'utenza ospitata.

Il personale suddetto dovrà essere riconoscibile attraverso un cartellino identificativo.

Il concessionario deve incaricare del servizio persone in grado di mantenere un contegno decoroso, riservato, corretto e disponibile alla collaborazione con altri operatori del territorio.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale dipendente e/o utilizzato per il funzionamento della struttura sono a carico del Concessionario che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento o l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo.

L'organico del personale deve essere professionalmente e numericamente adeguato al fine di garantire una elevata qualità dei servizi tenendo conto delle tipologie di utenti a cui essi sono rivolti. L'individuazione del personale necessario per garantire i servizi da svolgere nel rispetto di quanto previsto dal presente Capitolato è rimessa alla competenza e discrezionalità tecnica del soggetto titolare della concessione.

Il Comune di Sernio resta totalmente estraneo ai rapporti di lavoro subordinato e/o di collaborazione esistenti o posti in essere dal Concessionario nei confronti dei propri dipendenti (ivi compresi anche eventuali soci-lavoratori) o di collaboratori esterni.

Il Concessionario si obbliga ad osservare e ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel CCNL (con applicazione sia della parte economica, sia della parte normativa) per i dipendenti delle imprese del settore e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono i servizi.

ART. 8 – MANUTENZIONE ORDINARIA

L'ente pubblico consegna l'immobile, dotato degli arredi, di strutture e di impianti idonei al funzionamento dei servizi, aderenti alle previste conformità in materia di edilizia, igienico-sanitaria, nonché di certificazioni impianti, ecc.

Al Concessionario compete la manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti tecnologici e delle attrezzature, ivi compresi quelli di pertinenza dell'immobile.

Le verifiche e la manutenzione ordinaria degli impianti sono a carico del Concessionario che vi provvederà mediante la stipula di contratti di manutenzione. Pertanto il Concessionario dovrà far effettuare da ditta abilitata i controlli periodici di legge (verifica semestrale e annuale) compilando le schede di verifica ed utilizzando l'idonea strumentazione; in relazione alle anomalie riscontrate, il Concessionario provvederà alla manutenzione ordinaria. Il Concessionario dovrà attenersi ai compiti indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale associato relativi alla conservazione degli impianti. Qualsiasi modifica potrà essere apportata esclusivamente con l'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono a carico del soggetto gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria secondo quanto stabilito in termini generali dalle normative e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo.

A titolo esemplificativo, integrativo e non esaustivo si indicano i seguenti interventi manutentivi:

- riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere;
- riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione di tutti i locali, ivi compresa la cucina;
- disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei canali di scolo, pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico;
- controlli periodici e manutenzione delle adduzioni, condotte, accumulo, sollevamento e trattamento acquedotto a servizio dell'Ostello;
- manutenzione e revisione periodica dei dispositivi antincendio;
- manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione, con contestuale deposito delle relative certificazioni;
- pulizia annuale e revisione degli impianti di riscaldamento, anche all'interno delle camere, con

sostituzione di accessori e pezzi di ricambio;
-sostituzione vetri;
-riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni;
-tinteggiatura delle pareti e soffitti interni;
-pulizia canali.

ART. 9 – MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E MODIFICHE IMPIANTISTICHE

Il Concessionario potrà eseguire opere e/o interventi di miglioria, addizioni e modifiche impiantistiche che eccedano l'ordinaria manutenzione soltanto previo consenso dell'Amministrazione concedente e dovrà da questa essere autorizzata mediante approvazione del relativo progetto presentato dal concessionario, anche ai fini della vigente normativa edilizia e urbanistica.

Tutte le opere e/o interventi di cui sopra accederanno gratuitamente al Comune di Sernio al termine della concessione, senza diritto ad alcun indennizzo connesso, direttamente o indirettamente, alla realizzazione degli stessi e a tal fine il soggetto gestore accetta apposita clausola di accettazione di tale condizione rinunciando contestualmente alle eventuali azioni previste nell'art. 2041 del cod. civ.

Qualunque modifica impiantistica che comporti variazioni dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione concedente ed avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e del vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii.

Per gli eventuali lavori autorizzati dovranno in ogni modo essere consegnati alla proprietà le necessarie dichiarazioni di conformità ed avviate le pratiche agli uffici competenti ove previsto.

ART. 10 – ASSICURAZIONI E RESPONSABILITA'

Il Concessionario risponderà dei danni eventualmente arrecati dai propri dipendenti o da eventuali suoi collaboratori a persone o cose interessate ai servizi e conseguentemente alla pronta rifusione dei danni stessi e, in difetto, al loro risarcimento, riconoscendo il diritto di rivalsa da parte del Comune di Sernio sotto qualsiasi e più ampia forma consentita dalla Legge. Sono altresì a carico del Concessionario tutti gli eventuali danni che dovessero verificarsi per negligenze o per uso improprio, da parte del personale, dei locali, delle attrezzature, degli arredi di proprietà comunale.

Il Concessionario terrà indenne il Comune di Sernio da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza della gestione dell'Ostello e dei relativi servizi.

Il Concessionario dovrà contrarre polizza assicurativa per la R.C. verso terzi ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile e della Legge 190/1985, valida per l'intera durata del Contratto. La garanzia R.C. dovrà operare per risarcimenti fino alla concorrenza minima di un massimale di Euro 2.000.000,00 (due milioni/00) e dovrà contemplare nel novero dei terzi gli utenti dell'Ostello, nonché il Comune di Sernio; dovrà essere inoltre prevista espressa rinuncia alla rivalsa da parte della Compagnia Assicuratrice nei confronti di chicchessia, compresa l'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario, ad ulteriore garanzia, dovrà contrarre idonea polizza infortuni valida per l'intera durata del contratto, a favore degli utenti dell'Ostello.

Tutti i danni eventualmente subiti dagli utenti dell'Ostello, allorquando non siano risarciti o liquidati

dalla Compagnia Assicuratrice del Concessionario, a causa di qualsiasi motivo imputabile alla qualità delle garanzie pattuite dal Concessionario con la Compagnia, saranno da ascrivere al Concessionario.

Il deposito delle polizze assicurative presso il Comune sarà condizione indispensabile per la sottoscrizione del contratto.

ART. 11 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO – OBBLIGHI DERIVANTI DAL D.LGS N.81/08

Non sono presenti interferenze con i lavoratori del Comune di Sernio e dunque non si rende necessario predisporre il D.U.V.R.I.

Il Concessionario dovrà essere in regola con la vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed ottemperare agli obblighi derivanti dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 e ss.mm.ii.

Il Concessionario dovrà inoltre intraprendere tutte le iniziative necessarie perché l'esecuzione delle prestazioni contrattualmente previste si svolgano in condizioni permanenti di igiene e sicurezza, nel rispetto delle norme vigenti emanate o comunque applicabili nel territorio nazionale.

Il Concessionario curerà l'informazione e l'addestramento dei propri dipendenti sia sui rischi sia sulle misure di sicurezza da applicare durante l'esecuzione dei servizi.

Eventuali gravi e ripetute violazioni di leggi, di disposizioni o di regole interne, rivolte a tutelare la sicurezza dei lavoratori, daranno luogo, previa formale costituzione in mora del Concessionario, alla risoluzione automatica del contratto e alla legittimazione per l'esclusione dell'aggiudicatario dalle gare e dalle trattative per ulteriori affidamenti.

In particolare il Concessionario entro 60 giorni dall'inizio del servizio, deve redigere il documento di valutazione dei rischi di cui al combinato disposto degli articoli 17, comma 1, lettera a), e 28, commi 1, 1 bis, 2 e 3 del Decreto Legislativo n. 81 del 2008. Il documento deve essere trasmesso all'Amministrazione comunale, la quale si riserva di indicare ulteriori approfondimenti, ai quali il Concessionario dovrà adeguarsi entro un tempo massimo di 90 giorni dall'inizio delle attività.

Tutto quanto non espressamente contenuto in materia di sicurezza nel presente Capitolato, dovrà fare riferimento alla normativa in vigore.

ART. 12 - RESPONSABILITA'

Il Concessionario si obbliga a sollevare il Comune di Sernio da qualunque pretesa, azione o molestia che possa derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi con possibilità di rivalsa in caso di condanna.

Le spese ed i danni che il Comune di Sernio dovesse eventualmente sostenere a tale titolo, saranno dedotte dai crediti del Concessionario ed in ogni caso da questo rimborsate.

Il Concessionario è sempre responsabile, sia verso il Comune di Sernio che verso terzi, dell'esecuzione di tutti i servizi assunti.

Esso è pure responsabile dell'operato e del contegno dei suoi dipendenti e/o collaboratori e degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi impiegati potessero derivare al Comune di Sernio o terzi.

ART. 13 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

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 Sernio 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'impresa affidataria, nella qualità del suo interessato, che tali dati verranno utilizzati unicamente:

- ✓ Ai fini della conclusione e della esecuzione del contratto di concessione nonché della rendicontazione del contratto, e delle attività ad esse correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene 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 dell'autorizzazione al trattamento dei dati a carattere giudiziario da parte di privati, di enti pubblici economici e di soggetti pubblici, rilasciata dal Garante per la protezione dei dati personali.

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.

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;
- ✓ 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 modello 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;
- ✓ Ad ogni altro soggetto esterno a cui si renda necessario, per l'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.

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 e della relativa di contrazione. La data di cessazione del trattamento, per le finalità di cui sopra, coincide con 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. In particolare, l'operatore economico interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscere il contenuto e l'origine, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettificazione; 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.

Il Titolare del trattamento dei dati personali, di cui alla presente informativa, e al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti sopra indicati, è il Comune di SERNIO, via Roma n. 2/A – 23030 SERNIO.

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

Con la sottoscrizione del contratto di concessione, la ditta aggiudicataria viene designata come *Responsabile del trattamento dei dati* in relazione alla fase di esecuzione e di rendicontazione del contratto medesimo.

In relazione alla fase di esecuzione e di rendicontazione del contratto di concessione la ditta aggiudicataria ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi compresi 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.

ART. 14 - DIRITTO DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare, in qualsiasi momento senza preavviso, senza limitazioni di orario e con le modalità che riterrà opportune, controlli per verificare l'operato del Concessionario e la rispondenza alle prescrizioni contrattuali del presente Capitolato, allo schema di contratto e a quanto previsto dal progetto presentato dal Concessionario.

Il Concessionario è vincolato a consentire il regolare svolgimento delle attività di controllo, poste in essere attraverso proprio personale e/o avvalendosi della collaborazione di soggetti accreditati, pubblici o privati, secondo propria insindacabile scelta, ad attuare tutte le prescrizioni correttive conseguenti a detto controllo; a porre in essere le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, formulate per far fronte a situazioni di emergenza o a segnalazioni di allarme.

ART. 15- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria della struttura nel suo complesso compete al Comune di Sernio. L'esecuzione a carico dell'Amministrazione Comunale di tali interventi di manutenzione straordinaria non sarà garantita nel caso in cui la necessità di tali interventi sia derivata da inottemperanza da parte del concessionario alle operazioni di ordinaria manutenzione, o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte della ditta stessa o di terzi fornitori.

L'Amministrazione Comunale si farà carico degli interventi resi necessari da cause di forza maggiore, mentre gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal Concessionario, il quale fin d'ora è autorizzato a rivalersi nei confronti dei diretti responsabili.

ART. 16- INTROITI

Al Concessionario spettano tutti gli introiti derivanti dall'uso della struttura e dei servizi offerti. Le tariffe verranno determinate annualmente entro i termini temporali stabiliti dalla normativa regionale e comunicate contestualmente all'Amministrazione Comunale.

ART. 17 - DIVIETI

Per tutta la durata della Concessione sono vietate:

- a) la subconcessione, sia totale che parziale;
- b) la locazione, sia totale che parziale;
- c) le modifiche strutturali e i cambi di destinazione d'uso degli ambienti.

Per tutta la durata della Concessione, è, altresì vietata la cessione del contratto, sia totale che parziale.

Al Concessionario è fatto divieto di eseguire o, comunque, di procedere a modifiche dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente concedente.

ART. 18 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione è corrisposto dal concessionario in 3 rate annuali con decorrenza 30 aprile,

31 agosto, 30 novembre ed è così fissato:

- canone annuo concessorio offerto dall'aggiudicatario in sede di gara con aggiornamento annuale in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT per l'anno precedente.

ART. 19 – UTENZE E COSTI GESTIONALI

Senza alcun onere finanziario per l'Ente concedente, sono a totale carico del Concessionario, oltre ad ogni spesa annessa e connessa alla gestione (comprese quelle per l'acquisto di materiali e delle attrezzature occorrenti):

- tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi, registrazioni ed, in generale, tutti gli oneri comunque derivanti dalla Concessione dell'immobile;
- le spese delle utenze relative al consumo d'acqua, gas, energia elettrica, telefono, connessione internet, tariffa rifiuti;
- tutte le spese necessarie all'ottenimento di autorizzazioni, permessi e nulla osta amministrativi per lo svolgimento dell'attività ricettiva;
- le spese di gestione della struttura;
- le spese relative alla volturazione e intestazione utenze.

ART. 20– RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Allo scadere del contratto l'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature e/o i beni mobili dovranno essere restituiti all'Ente pubblico in buon stato di manutenzione generale. Al termine del contratto nessun rimborso, né compenso a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune, il quale rientrerà nella piena disponibilità della struttura.

Se in occasione della riconsegna degli immobili, all'Amministrazione Comunale risultasse, da apposita perizia redatta in contraddittorio tra le parti, una diminuzione della funzionalità degli immobili imputabile a cattiva ed insufficiente manutenzione ordinaria, il Concessionario dovrà versare all'Amministrazione Comunale un corrispettivo per la loro sistemazione.

ART. 21 – ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso di inadempimento del Concessionario alle obbligazioni previste dalla presente concessione, il Comune, dopo aver formalmente intimato al Concessionario medesimo l'adempimento entro congruo termine, avrà facoltà di ordinare l'esecuzione degli interventi necessari per il regolare funzionamento della struttura, con rivalsa dei relativi costi nei confronti del Concessionario.

ART. 22 – PENALI

Eventuali inadempienze ad obblighi derivanti dal presente capitolato comporteranno l'applicazione di penali economiche che verranno applicate dal Comune seconda la gravità delle inadempienze stesse, da un minimo di Euro 100,00 ad un massimo di Euro 500,00.

Le penali di cui al presente articolo, saranno applicate, previa contestazione dell'inadempimento e nel caso in cui le giustificazioni, rese dal Concessionario nel termine di 10 giorni dal ricevimento della contestazione, non siano accolte dal Comune.

A titolo indicativo e non esaustivo, potranno essere applicate le seguenti penali:

- per ingiustificata chiusura della struttura, una penale di euro 500,00 per giornata, fatte salve ulteriori responsabilità;
- per mancata o ritardata esecuzione delle opere di manutenzione programmata entro i termini richiesti per l'esecuzione dei lavori a seguito di formale diffida, verrà applicata una penale di euro 200,00 per ogni inadempienza contestata e per ogni giorno di ritardo o non esecuzione;
- per ritardo nell'esecuzione delle opere o difforme realizzazione rispetto al progetto approvato, euro 200,00 per ogni contestazione per giorno di ritardo ovvero per ogni giorno di mantenimento delle difformità riscontrate rispetto al progetto approvato, salvo i costi per il ripristino delle suddette difformità che resteranno a carico del Concessionario;
- per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa, verrà applicata una penale di euro 200,00 e di euro 100,00 per ogni giorno di eventuale chiusura della struttura per adeguamenti conseguenti, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
- per mancato positivo riscontro alle lamentele dell'utenza per le quali è stata verificata la giusta causa da parte dell'Amministrazione Comunale, euro 200,00 in ogni caso;
- per violazione del calendario ed orari concordati, una penale di euro 100,00 per ogni singolo caso;
- per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori della struttura o verso i funzionari dell'Amministrazione incaricati di vigilare sull'operato del Concessionario, una penale di euro 100,00 per ogni singolo caso.

ART. 23 – INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio oggetto del presente contratto non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al Concessionario.

Al Concessionario potrà essere concesso di sospendere temporaneamente i servizi di cui alla presente concessione, per limitati periodi preventivamente convenuti con l'Amministrazione, nel caso in cui ciò si rendesse necessario:

- per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione non prevedibile della struttura;
- per condizioni climatiche particolarmente avverse o per cause di forza maggiore che rendano la struttura inagibile ed impongano la sospensione delle attività.

ART. 24 – RECESSO PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE

Salvo cause di forza maggiore o altra situazione non imputabile al Concessionario, il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata del contratto, nel qual caso dovrà presentare apposita comunicazione con lettera raccomandata A/R o PEC all'amministrazione con un preavviso minimo di 6 mesi.

Il canone di concessione dovrà comunque essere corrisposto fino alla data di effettiva riconsegna dell'immobile.

L'Amministrazione Comunale ha il diritto, ai sensi dell'art. 21-sexies della legge n. 241/1990, di

recedere unilateralmente dal contratto per sopravvenuti motivi di pubblico interesse con un preavviso di 6 mesi comunicato con lettera raccomandata A/R o PEC.

L'Amministrazione comunale si riserva di rescindere unilateralmente il contratto prima del termine in caso di ripetute e conclamate inadempienze formalmente contestate al concessionario.

In caso di recesso, la struttura oggetto della presente concessione dovrà essere riconsegnata nella piena ed incondizionata disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data fissata.

ART. 25 – GARANZIA DEFINITIVA

Il Concessionario deve costituire una garanzia definitiva di euro..... (pari al 10% al valore totale della concessione). L'importo della garanzia è ridotto del 50% per gli operatori economici ai quali venga rilasciata la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000.

La garanzia dovrà essere costituita mediante cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa contenente:

- la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.2 del Codice Civile.

La garanzia resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto. Lo svincolo verrà autorizzato con apposito atto formale.

La garanzia definitiva si intende prestata a tutela:

- dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto e della realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere obbligatorie di manutenzione ordinaria e di quegli interventi di miglioria offerti in gara ed autorizzati;
- del mancato pagamento del canone;
- dell'eventuale risarcimento di danni, derivanti a qualsiasi titolo dalla gestione;
- del rimborso delle spese che l'Amministrazione Comunale fosse eventualmente obbligata a sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento delle obbligazioni o cattiva esecuzione del servizio da parte del Concessionario.

Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la garanzia risultasse insufficiente.

Il Concessionario è obbligato a reintegrare, entro 15 gg., la garanzia di cui l'Amministrazione Comunale avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

ART. 26 – RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA (art. 1456 Cod. Civ.)

L'Amministrazione Comunale, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dalla presente concessione non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 45 gg., incamerando la garanzia definitiva prestata dal Concessionario, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, anche conseguente

all'affidamento temporaneo a terzi della gestione della struttura con maggiori oneri per il Comune.

Alla risoluzione potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

Sono comunque causa di risoluzione del contratto:

- gravi ragioni di pubblico interesse, qualora il Concessionario con il suo operato rechi danno al patrimonio comunale;
- gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per problemi di sicurezza degli ospiti e dei lavoratori, per l'uso improprio della struttura, per inadempienze contrattuali nei confronti dei propri dipendenti;
- qualora nella gestione si verificano situazioni contrarie all'ordine ed alla morale pubblica;
- sopravvenute cause ostative in ordine ai requisiti soggettivi, morali e professionali del Concessionario;
- la dichiarazione di fallimento del Concessionario;
- la subconcessione totale o parziale del servizio o la cessione del relativo contratto;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore;
- la sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte del Concessionario per causa a lui non imputabile;
- la mancata reintegrazione della garanzia definitiva a seguito dei prelievi operati dal Comune per fatti connessi con l'esecuzione del contratto;
- gravi e continuate violazioni da parte del Concessionario degli obblighi derivanti dalla presente concessione.

La concessione può essere altresì risolta anticipatamente con il consenso delle parti, previa concordata regolazione dei rapporti pendenti.

ART. 27 – CONTROVERSIE

Il Foro di Sondrio è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente concessione.

ART. 28 – LEGGI E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non previsto nel contratto di concessione, si fa espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile e delle vigenti normative in materia.

Il Concessionario sarà altresì tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti, in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente capitolato, in particolare in materia di igiene, pubblica sicurezza ed emergenza sanitaria.

ART. 29 - CONTRATTO E SPESE RELATIVE

Il contratto viene stipulato in forma pubblica amministrativa.

Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto, nonché tutte quelle complementari e connesse sono a carico del Concessionario.