REGIONE LAZIO
ENTE PARCO REGIONALE RIVIERA di ULISSE
Via della Breccia, 5 - 04024 Gaeta (LT)

Cod. Fisc.: 90036000595
tel. 0771,743070 – fax 0771,451415
www.parchilazio.it/rivieradiulisse – pec. enteparcorivieradiulisse@pec.it

CAPITOLATO SPECIALE PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ECO-COMPATIBILE NEL COMPLESSO "EX SIECI" A SCAURI DI MINTURNO (LT)

CIG: 69645364EB

Art. 1. Oggetto dell'affidamento.

Oggetto della presente gara è l'affidamento in gestione della STRUTTURA RICETTIVA ECO-COMPATIBILE NEL COMPLESSO EX SIECI, di proprietà del Comune di Minturno ed affidato in comodato d'uso all'amministrazione del Parco regionale Riviera di Ulisse (comodato d'uso stipulato con repertorio n.3591 del 20/01/2011 registrato a Foirmia il 27,01,2011 al n.57 S.I atti pubblici), sita in località Scauri nel comune di Minturno (LT), in via Appia, n.266, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva.

Art. 2. Durata della gestione.

Il contratto avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del contratto ed è rinnovabile alla scadenza, per un analogo periodo, con specifico provvedimento dell'amministrazione dell'Ente Parco Riviera di Ulisse, da formalizzare dietro istanza del conduttore che dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente sei mesi prima della scadenza contrattuale.

E' consentita la disdetta da ambo le parti, comunicata con raccomandata A/R sei mesi prima.

Art. 3. Forma della gestione.

La gestione della struttura ricettiva sarà aggiudicata mediante procedura aperta al miglior offerente con le modalità stabilite dal Bando di gara.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all'aggiudicazione della gara di appalto.

Art. 4. Requisiti per la partecipazione.

Possono partecipare alla procedura di evidenza pubblica i soggetti in possesso dei requisiti previsti nel bando di gara.

Art. 5. Termini e garanzie.

La firma del contratto dovrà avvenire entro il 06 marzo 2017, e comunque alla conclusione

delle operazioni di affidamento della gara per la gestioen, presso la sede del Parco regionale Riviera di Ulisse, e la riapertura al pubblico del complesso turistico alberghiero oggetto del contratto di gestione, dovrà avvenire entro il 25 marzo 2017.

Art. 6. Bene oggetto della gestione.

Oggetto della presente gara è l'affidamento in gestione della STRUTTURA RICETTIVA ECO-COMPATIBILE NEL COMPLESSO EX SIECI, di proprietà del Comune di Minturno ed affidata in comodato d'uso all'amministrazione del Parco regionale Riviera di Ulisse, sita in località Scauri nel comune di Minturno (LT), in via Appia, n.266, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva

La struttura verrà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'azienda è composta dai seguenti beni immobili, come rappresentati negli allegati elaborati progettuali, ed individuati catastalmente come segue:

Immobile sito in comune di Minturno (LT), identificato al foglio di mappa n.33,particelle nn. 25/parte e 26/parte, il tutto in corso di aggiornamento catastale, che identificano i beni oggetto di concessione. Tutti i beni concorrono, senza che alcuno di essi abbia funzione prevalente sugli altri, a formare l'azienda in oggetto. La struttura ricettiva è costituita come segue:

- piano terra dove si trovano la hall con angolo bar, la reception, la sala ristorante con gli annessi servizi igienici, sala esterna porticata e relativo locale cucina adeguato alle capacità ricettive, completo di dispensa e servizi igienici propri, n.6 camere di cui n.4 doppie ed una quadrupla. Annesso all'edificio principale troviamo l'ampio terrazzo scoperto, il giardino con parcheggio ed il locale tecnico porticato, situato alle spalle del vano ascensore;
- piano primo con n.4 camere di cui n.1 doppia, servite da vano scale ed ascensore;
- impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare (fotovoltaico) con potenza di picco di 14.5 Kw predisposto per lo scambio sul posto;
- predisposizione di impianto per la produzione di acqua calda da fonte solare (solare termico);
- Il tutto per una capienza di n. 18 posti letto. Le camere sono predisposte di impianto telefonico, ricezione TV, impianto di termoregolazione ambientale autonomo e con servizi igienici completi di doccia, radiatore scaldasalviette, chiamata di allarme, impianto di aspirazione (per i locali privi di aereoilluminazione naturale) e con attacco per asciuga capelli a parete. Una camera, al piano terreno è accessibile ai fini della fruizione da parte di disabili; inoltre è presente, al piano terra, un bagno per disabili.

L'intero complesso individuato come al comma primo è adeguato strutturalmente per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai fini dell'accessibilità e della fruizione dei servizi interni da parte dei disabili. La sala ristorante, interna e quella esterna porticata, possono

essere utilizzate dall'affittuario, direttamente, per attività complementari proprie dell'albergo e della ristorazione, nel rispetto della normativa vigente, ovvero concesse a terzi di volta in volta per attività temporanee compatibili con la loro destinazione. L'amministrazione del Parco regionale Riviera di Ulisse se ne riserva l'uso per iniziative istituzionali fino ad un massimo di gg. 15 all'anno, le cui date saranno preventivamente concordate con l'affittuario con un preavviso di almeno 7 giorni, mantenendo a carico del Parco la spesa per la pulizia necessaria al ripristino del locale dopo l'uso; l'Ente è esonerato da qualsiasi altro onere. La struttura ricettiva è dotata, inoltre, di arredi, impianti ed attrezzature come da elenco che verrà consegnato al gestore alla firma del contratto d'affitto d'azienda.

Art. 7. Gestione della struttura.

Nella gestione della struttura ricettiva l'affidatario dovrà utilizzare esclusivamente la denominazione di "Ecoalbergo Riviera di Ulisse".

L'affidatario ha l'obbligo di prendere in consegna le strutture ricettive e i beni relativi e di utilizzarle secondo la loro specifica destinazione, con proprio personale e sotto le propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

L'affidatario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento delle strutture alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e nel Bando di gara. La struttura dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione delle strutture ricettive e l'affidatario potrà esercitare all'interno della struttura i servizi turistici annessi, compatibilmente con i limiti imposti dalle leggi vigenti in materia.

E' comunque a carico dell'affidatario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa.

L'esercizio della struttura ricettiva è subordinato alla acquisizione delle autorizzazioni necessarie all'espletamento delle attività, attraverso il competente SUAP nonché al rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, di igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività affidata, a pena di decadenza dalla gestione.

In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionata l'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse, la quale pertanto è esonerata da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

L'affidatario dovrà inoltre dotarsi di tutte le attrezzature, arredi e quant'altro occorra per l'esercizio dell'attività che non sia già in dotazione alla struttura.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al l'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento.

Art. 8. Canone di gestione.

Il canone di gestione sarà pari al risultato derivante dall'offerta, esclusivamente in aumento, sul prezzo a base d'asta per i 6 (sei) anni di gestione, come stabilito nel bando di gara, soggetto ad unico rialzo percentuale.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato a cadenza mensile tramite versamento nel conto corrente di tesoreria del Parco Riviera di Ulisse, - IBAN: IT 51 U 05296 73973 T20990000076, aperto presso la filiale di Gaeta (LT) della Banca Popolare di Fondi. Il pagamento del canone deve avvenire entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento.

Il gestore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone con la previsione che il mancato pagamento di massimo tre canoni successivi produrrà la risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. Il gestore non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute sempre che l'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse non voglia avvalersi della facoltà di risoluzione sopra indicata, rifiutando il pagamento dei canoni tardivamente versati, salva la facoltà di trattenerli ad eventuale titolo di risarcimento per eventuali danni materiali e immateriali.

In caso di rinnovo il canone del settimo anno consecutivo (il primo dell'eventuale rinnovo) avrà come base quello del sesto anno aumentato dell'Indice ISTAT e così via per gli altri anni.

Art. 9. Indennità di avviamento commerciale.

L'affidatario non ha diritto in nessun caso, ad una indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto nel determinare il canone unico di gestione si è provveduto a quantificare l'ipotetica indennità di avviamento commerciale, temporalmente, fino alla conclusione del rapporto contrattuale. Detta clausola impegna l'affidatario a non procedere in giudizio per un eventuale compensazione dell'indennità stessa.

Art. 10. Cauzione definitiva.

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, ivi compreso il pagamento del canone, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, l'affidatario deve costituire una cauzione pari al 50% dell'importo complessivo del canone di aggiudicazione, così come risultante dall'esito concorsuale.

La fideiussione deve avere validità per tutto il periodo contrattuale e se a scadenza annuale, a pena la decadenza del contratto di gestione (se richiesto unilateralmente dall'Amministrazione del Parco Riviera di Ulisse), dovrà essere rinnovata, annualmente, entro 180 giorni dalla scadenza della singola annualità di gestione. La polizza deve prevedere obbligatoriamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione concedente. Dovrà inoltre essere previsto quale Foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Cassino.

La fideiussione dovrà comunque avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte

dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.
La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento da parte del soggetto appaltante concedente. Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità alternative:
a) mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;
b) mediante fidejussione assicurativa prestata da primarie imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.
Tale cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

Art. 11. Coperture assicurative.

L'affidatario è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, nonché dei danni diretti e/o indiretti che potessero derivare all'**Amministrazione del parco Riviera di Ulisse** e/o a qualunque altro terzo dall'esercizio della propria attività o comunque dall'esecuzione del presente capitolato.
L'affidatario entro 30 giorni, dalla firma del contratto, dovrà dimostrare di aver stipulato con primaria compagnia di assicurazione, adeguata polizza per la responsabilità civile contro terzi (R.C.T.) per i danni che possono derivare dalla conduzione dell'azienda nel suo complesso, liberando da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo l'Amministrazione del Parco Riviera di Ulisse.
La polizza R.C.T. dovrà avere un massimale non inferiore ad €. 2.000.000,00.
Dovrà inoltre, sempre entro 30 giorni dalla firma del contratto, aver stipulato altra polizza di assicurazione, sul rischio locativo, contro i rischi di rovina del complesso immobiliare concesso, e dei beni mobili consegnati, comprendente almeno i rischi da incendio e da danneggiamento per un capitale assicurato di almeno € 2.500.000,00.

Art. 12. Consegna delle strutture e loro attivazione.

Alla consegna delle strutture ricettive verrà effettuato, in accordo tra le parti e certificato nel verbale di consegna, l'inventario e la consistenza dei beni consegnati. Al termine del contratto, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, l'affidatario avrà l'obbligo di restituire i beni, le attrezzature e gli arredi. Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà della struttura.
Dal giorno della consegna l'affidatario è costituito custode, esentando l'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso o che possano derivare dal fatto od omissione di terzi.
L'affidatario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa di

possesso degli immobili, arredi ed attrezzature comprese, con decorrenza dalla data di inizio del rapporto contrattuale.
All'affidatario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente.
Il corrispettivo a favore dell'aggiudicatario sarà costituito esclusivamente dal diritto di gestire le strutture senza alcun intervento dell'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse per il riequilibrio finanziario della gestione.

Art. 13. Accettazione dello stato di fatto.

L'affidamento della gestione delle strutture ricettive avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo costituiscono e l'affidatario nulla avrà da pretendere dall'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse.

Art. 14. Autorizzazioni amministrative.

Tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali alla ricettività sono costituite in capo al gestore per il periodo di affidamento. L'affidatario ha facoltà, con l'autorizzazione dell'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse, di impostare tipologie complementari o integrative di utilizzo turistico-ricettivo della struttura, purché compatibili con le caratteristiche dei beni concessi e con la vocazione turistica della struttura; l'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse può, in ogni caso negare tali autorizzazioni.

Art. 15. Controlli, vigilanza e rendicontazione.

L'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute in questo Capitolato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura ricettiva in qualsiasi momento.
L'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi.
L'affidatario è tenuto a produrre all'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse , entro il 31 Dicembre di ogni anno, la seguente documentazione:

a) relazione sulla gestione, facendo riferimento al Piano di Gestione presentato in sede di gara;
b) relazione circa gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati e le verifiche periodiche effettuate nell'anno in corso;
c) relazione su gli interventi aggiuntivi di attrezzature e arredi, facendo riferimento al piano presentato in sede di gara.

Art. 16. Penalità.

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile all'affidatario, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, ovvero si svolgano in modo difforme da quanto previsto nel programma annuale di gestione, sarà applicata una penale da un minimo di € 250,00 (duecentocinquanta/00) ad un massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00) in ragione della gravità dell'inadempienza, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

Qualora il complesso risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile al gestore, fatti salvi i casi di forza maggiore, verrà applicata una penale giornaliera di € 160,00.

Art. 17. Risoluzione del contratto.

Il contratto s'intenderà risolto di diritto qualora l'affidatario:

- rifiuti di prendere in consegna le strutture ricettive;
- non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura o delle sue parti;
- non ottemperi a quanto stabilito nelle clausole capitolari e/o contrattuali;
- sia dichiarato fallito o sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento concorsuale;
- sia moroso nel versamento del canone per più di una rata;
- abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità.

Costituiscono altresì causa di risoluzione sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione: in tale ipotesi dovrà essere disposta la corresponsione all'affidatario di un indennizzo commisurato alle quote annue medie residue relative al complessivo canone versato.

Art. 18. Subappalto.

Non è consentito il subappalto della gestione e dei servizi connessi.

Art. 19. Oneri di gestione.

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione delle strutture saranno a carico dell'affidatario.

A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- spese per l'acquisto di attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività, non comprese in quelle in dotazione all'atto dell'affidamento o per le quali non viene preventivamente approvato l'acquisto da parte dell'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse in sede di affidamento o successivamente ad esso;
- spese per le utenze (comprese le attivazioni) (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono, abbonamento speciale TV, contratti di manutenzione dell'ascensore, dei dispositivi antincendio, dell'impianto di riscaldamento e della pubblicità); tutte le

utenze devono essere preventivamente intestate a nome del concessionario a propria cura e spese;

- tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- spese di custodia e vigilanza delle aree e delle strutture ricettive;
- la manutenzione ordinaria dell'intera struttura ricettiva ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione;

L'affidatario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva senza formale assenso ed autorizzazione dell'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse ; tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico dell'affidatario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita all'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse alla scadenza di affidamento in gestione della struttura.

A decorrere dalla data di consegna della struttura tutte le utenze ed i contratti di somministrazione afferenti la gestione della struttura stessa dovranno essere intestati al nuovo affidatario.

Art. 20. Oneri ed obblighi speciali a carico dell'affidatario.

L'affidatario è tenuto al rispetto delle vigenti normative in materia di turismo, ed a tutte le prescrizioni connesse in materia di sicurezza dei luoghi, igiene e sanità. Dovrà inoltre assumere gli oneri previsti relativamente all'obbligo delle denunce e delle verifiche degli impianti di terra e degli impianti per la protezione delle scariche atmosferiche, nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio previsti dalla legge. Il gestore a propria cura e spese dovrà adempiere a quanto previsto in relazione all'esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi. Dovrà nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato, secondo le disposizioni delle vigenti normative e le istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo, in particolare per gli impianti elettrici, termici e di illuminazione facendo riferimento alle norme di settore. Il gestore si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D.Lgs. 81/2008. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

Art. 21. Responsabilità dell'affidatario.

L'affidatario si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati. Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sull'affidatario, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dall'art.10.

L'affidatario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della

normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22. Referente.

L'affidatario dovrà nominare un soggetto responsabile della gestione del servizio munito di cellulare per pronta disponibilità. Le generalità del suddetto responsabile saranno comunicate al dirigente responsabile dell'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse in forma scritta.

Art. 23. Controversie.

Per ogni controversia che potesse insorgere tra affidatario e concedente è competente il Foro di Cassino.

Art. 24. Spese contrattuali.

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di gestione (nella forma pubblica amministrativa) sono a carico della ditta aggiudicataria.

Art. 25. Norme finali.

I termini e le comminatorie del presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per l'Amministrazione del parco Riviera di Ulisse della costituzione in mora del gestore. Per tutto quanto non indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

Gaeta (LT), 01.01.2017

Il Dirigente
(Dott. Arch. Luigi Valerio)