



COMUNE DI FABBRICHE DI VERGEMOLI

Prov. di Lucca

Sede legale: Loc. Campaccio 2 – 55020 Fabbriche di Vallico

-Tel. 0583 761944 – Fax 0583 761762

Uffici distaccati: Via del Giardino 21 – 55020 Vergemoli -

Tel. 0583 764716 · Fax 0583 764771

CAPITOLATO DI GARA

ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

La gara ha per oggetto l'affidamento della gestione in comodato dei locali destinati ad incrementare la valorizzazione e l'ospitalità turistica del territorio ospitati all'interno di Palazzo Roni, sito in Vergemoli, via del Giardino 1.

L'ubicazione e la consistenza dei locali oggetto di gara è desumibile dagli elaborati progettuali conservati agli atti dell'Ente.

Le ditte interessate potranno prendere conoscenza dei locali e del capitolato di gara mediante sopralluogo da concordare con il personale dell'Area Tecnica e Tecnico Manutentiva (Tel. 0583.76.19.44).

La gestione dovrà essere finalizzata alla promozione di una offerta turistica innovativa capace di attrarre una nuova domanda turistica legata agli aspetti paesaggistici e naturalistici del territorio, alla cucina, ai prodotti, alle tradizioni locali e alla formazione di operatori nel settore.

Le attività svolte oltre a quelle funzionali con la ricettività, la divulgazione dei prodotti e delle tradizioni locali, dovranno tendere a costituire un punto di riferimento per le diverse categorie economiche potenzialmente interessate (albergatori, agriturismi, ristoratori, ecc.).

Gli obiettivi di cui sopra dovranno essere perseguiti mediante le seguenti azioni:

- Gestione della struttura;
- Preparazione e gestione dei progetti di informazione – comunicazione, rapporti con associazioni di settore;
- Presenza nel centro di operatori all'uopo formati per accogliere gruppi e fruitori individuali, fornire informazioni e servizi di supporto, mettere in rete le guide disponibili e organizzare attività di accoglienza e di ristoro per avvenimenti, manifestazioni e festività;
- Organizzazione di almeno quattro giornate di aggiornamento di guide e accompagnatori esperti di percorsi naturalistici e di emergenze ambientali presenti nel territorio;
- Definizione di un pannello di operatori economici (ristoratori, albergatori, imprese agricole e agrituristiche) della Valle del Serchio disponibili a definire un pacchetto turistico specifico;
- Definizione di un progetto di valorizzazione delle eccellenze storiche, culturali ambientali e delle tradizioni tipiche (artigianato, prodotti alimentari ecc.) della Valle del Serchio e del nostro territorio.

ART. 2 AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione della gestione avverrà mediante gara pubblica secondo le modalità stabilite dal presente capitolato, anche qualora pervenisse al comune di Fabbriche di Vergemoli una sola offerta valida.

ART. 3 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E SVOLGIMENTO DELLA MEDESIMA

L'asta pubblica sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete basata sulla valutazione del progetto di gestione.

L'aggiudicazione avverrà in favore della ditta che avrà conseguito il maggior punteggio, sulla scorta dei seguenti parametri:

A. Progetto di gestione	fino a un max di punti 30
B. Giorni di apertura in un anno	
100 giorni	punti 7
130 giorni	punti 10
160 giorni	punti 18
365 giorni	punti 25
	non cumulabili
C. Mesi di apertura della struttura	punti 3 per ciascun mese
D. Personale impiegato	
Full-time	punti 10
Part-time (per sogg. impiegati almeno 20 ore a sett)	punti 5
E. Piano investimenti programmati	
Fino a € 5.000,00	punti 10
Fino a € 10.000,00	punti 15

ART. 4 DURATA DELL'APALTO

La durata dell'affidamento in gestione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

ART. 5 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze del Comune. Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Ente.

Il Comune si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'Ente si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

ART. 6 INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Il concessionario non potrà sospendere la gestione in oggetto per nessuna ragione, salvo casi di forza maggiore, pena la risoluzione del rapporto di gestione.

Ove per causa di forza maggiore (sciopero, calamità naturali etc.) il servizio non potesse essere espletato nei termini previsti, la ditta dovrà darne tempestivo avviso al Comune.

ART. 7 DIVIETO DI CESSIONE DEL SERVIZIO

E' vietata la cessione diretta della gestione senza preventivo assenso del Comune. In caso di cessione non autorizzata, il Comune si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del rapporto di gestione del servizio.

ART. 8 ACCESSO E INTERVENTI SULL'IMMOBILE DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune si riserva la facoltà di eseguire lavori, riparazioni, rilievi di qualunque specie e di modificare i luoghi. Dette operazioni dovranno comunque essere concordate con un tempo di preavviso proporzionato all'entità dell'intervento.

ART. 9 CONTROLLI

Il Comune si riserva la facoltà di controllare, anche mediante ispezioni da effettuarsi con i propri addetti o incaricati, l'osservanza da parte del gestore di tutti gli obblighi indicati nel presente Capitolato e la rispondenza delle attività svolte con quelle previste nel Progetto di Gestione presentato in sede di gara.

ART. 10 DEL PROGRAMMA DI GESTIONE

L'uso dei beni dovrà essere effettuato nel pieno rispetto del Progetto di Gestione dalla Ditta in sede di gara. In caso di mancato rispetto o attuazione del programma il Comune si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del rapporto di gestione nel servizio.

ART. 11 OBBLIGHI DELLE PARTI

Il comune si impegna alla consegna degli immobili provvisti della agibilità per l'espletamento delle attività previste.

Rimangono completamente a carico del gestore:

1. l'attivazione delle licenze commerciali e di tutte le altre autorizzazioni e permessi;
2. Il pagamento del canone, tutta l'ordinaria manutenzione, delle attrezzature, la conservazione degli arredi e degli utensili che al momento della consegna saranno oggetto di inventario;
3. Il pagamento di tutte le spese gestionali relative agli immobili e alle attività connesse (imposte e tasse sulle licenze, spazzatura, depurazione, acquedotto, insegne pubblicitarie, telefono, gas fonti di riscaldamento, elettricità);
4. le assicurazioni necessarie e attinenti i beni concessi e le relative attività;
5. l'effettuazione degli interventi che eventualmente si rendessero necessari per l'adeguamento delle strutture e delle attrezzature alle normative di legge e tutto quanto non previsto e necessario all'espletamento delle attività;
6. l'esecuzione degli interventi di cui al punto 5 è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune e non danno diritto a forma di rivalsa alcuna, fatti salvi espliciti accordi in merito;
7. la presentazione al termine di ogni anno di un accurato resoconto economico della gestione, e di una dettagliata relazione programmatica delle attività e delle iniziative previste per l'anno successivo.

ART. 12 RESPONSABILITÀ

Tutte le responsabilità civili e penali riguardanti la gestione e le attività connesse rimangono a carico del concessionario.

È fatto obbligo alla Ditta aggiudicataria dell'iscrizione presso i pubblici Istituti di Previdenza e Assistenza del personale che opera presso le strutture a qualsiasi titolo.

L'applicazione del C.C.N.L. di categoria.

Tutti gli oneri e gli obblighi previdenziali e assicurativi inerenti l'attività concessa in appalto rimangono ad esclusivo carico della ditta.

ART. 13 PIANI INFORTUNISTICI

Oltre alla manutenzione e integrazione delle attrezzature antinfortunistiche e relative alla sicurezza sia del personale dipendente che degli avventori delle strutture a qualsiasi titolo, il gestore si impegna alla redazione di uno specifico piano di sicurezza, che dovrà essere aggiornato secondo le disposizioni di legge.

Resta inteso che la Ditta esonera completamente il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali inadempienze.

ART. 14 PROMOZIONE

Le iniziative promozionali messe in atto dalla gestione dovranno essere sottoposte al parere preventivo del Comune che si riserva la facoltà di promuovere iniziative proprie.

ART. 15 PENALITÀ E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La Ditta/Società è tenuta a rifondere al Comune tutti danni causati alle strutture per imperizia o uso improprio, per lo smarrimento e deperimento degli arredi e degli utensili, ove la stessa non provveda nei tempi e nei modi richiesti dall'Ente proprietario e qualora gli stessi non siano ricompresi tra quelli coperti dalla polizza assicurativa il Comune si avvarrà sulla cauzione definitiva, che dovrà essere successivamente reintegrata pena la revoca del rapporto di gestione dell'attività.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di risolvere in qualsiasi momento la convenzione qualora, in contrasto con l'impegno assunto, la gestione non rispetti quanto previsto dal capitolato e dal bando di gara.

Qualora la mancanza di rispetto degli impegni non sia di particolare gravità sarà provveduto, prima della risoluzione, a richiamare per iscritto il gestore al rispetto di quanto convenuto, l'inottemperanza ad uno specifico richiamo darà luogo alla risoluzione.

ART. 16 CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dell'aggiudicazione, la Ditta/Società dovrà produrre una cauzione definitiva pari a € 5.000,00.

Tale cauzione potrà essere costituita da fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da impresa regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La stessa sarà restituita alla Ditta aggiudicataria alla scadenza del periodo di gestione e risolta ogni eventuale contestazione, senza dar luogo al riconoscimento di alcuna quota di interessi.

ART. 17 RINVIO AD ALTRE NORMATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato è fatto rinvio alle discipline contenute nel codice civile e nelle altre normative vigenti in materia.

ART. 18 INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante le procedure d'appalto saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Il presente avviso è pubblicato, per tutto il periodo di sua validità, all'Albo Pretorio on line dell'Ente e al seguente sito istituzionale dell'Ente www.comune.fabbrichedivergemoli.lu.it

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Geom. Miniati Antonio.

Per informazioni e chiarimenti nonché per presa visione di luoghi e documenti è possibile contattare il l'Ufficio Tecnico, tel. 0583 761944, e-mail tecnico@comune.fabbrichedivergemoli.lu.it dalle ore 8.00 alle ore 14,00 dei giorni feriali.

ART. 19 REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

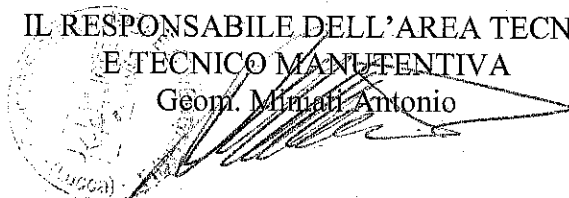
La registrazione del contratto avverrà nelle forme di legge con oneri a carico del gestore.

ART. 20 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le informazioni fornite saranno raccolte e trattate ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e succ. mod. ed integr., ai fini del procedimento in parola e dell'eventuale stipula del contratto di locazione.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
E TECNICO MANUTENTIVA
Geom. Miniati Antonio

PER ACCETTAZIONE
LA DITTA



capitolatogaraedifici