



COMUNE di CAPANNORI

- Provincia di Lucca -

SETTORE SERVIZI AL CITTADINO E GABINETTO DEL SINDACO

Procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara ex art. 50, comma 1, lett. e) del d.lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la Concessione del servizio di gestione delle strutture ricettive "Palazzo Boccella" e "Orto Boccella" situate nella frazione di San Gennaro – Capannori (LU)

PERIODO: 2024-2030

CODICE CIG: _____

CAPITOLATO DI GARA



CAPO I. NATURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE	3
ART. 1. PREMESSE E DEFINIZIONI.....	4
ART. 2. OGGETTO.....	6
ART. 3. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO.....	6
3.1 Servizio di informazione e accoglienza turistica.....	7
3.2 Servizi di promozione delle produzioni enogastronomiche del territorio.....	7
3.3 Servizi di ospitalità, ricettività e somministrazione.....	8
3.4 Servizi formativi legati alla promozione del territorio.....	8
3.5 Servizi di promozione del territorio, culturale e sociale.....	8
3.6 Servizi di supporto alla fruizione e valorizzazione del territorio.....	8
ART. 4. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO.....	8
4.1 Servizio di Informazione e Accoglienza Turistica.....	9
Caratteristiche e standard relative ai servizi.....	9
Orari di apertura.....	9
Personale.....	9
Modalità di erogazione dei servizi di informazione e accoglienza turistica.....	10
4.2 Servizi di promozione delle produzioni enogastronomiche del territorio.....	10
4.3 Servizi di ospitalità, ricettività e somministrazione.....	10
4.4 Servizi formativi legati alla promozione del territorio.....	11
4.5 Servizi di promozione del territorio, culturale e sociale.....	12
4.6 Servizi di supporto alla fruizione e valorizzazione del territorio.....	12
ART. 5. PREZZI PRATICATI.....	12
ART. 6. DURATA DELLA CONCESSIONE.....	13
ART. 7. VALORE DELLA CONCESSIONE E DEL CANONE ANNUALE.....	13
ART. 8. LUOGO DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO.....	14
ART. 9. ONERI E SERVIZI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.....	14
ART. 10. MANUTENZIONE DEI LOCALI E DEGLI SPAZI A CARICO DEL CONCEDENTE.....	15
ART. 11. PROGETTO TECNICO GESTIONALE.....	16
ART. 12. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO, RISCHI E EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO.....	17
CAPO II. DISCIPLINA CONTRATTUALE	19
ART. 13. STIPULA DEL CONTRATTO.....	19
ART. 14. FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO.....	20
ART. 15. RAPPRESENTANTE DEL CONCESSIONARIO E DOMICILIO.....	20
CAPO III. TERMINI PER LA ESECUZIONE	20
ART. 16. CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DEGLI SPAZI.....	20
ART. 17. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE E DEGLI SPAZI.....	21
ART. 18. SOSPENSIONI E INTERRUZIONI DEL SERVIZIO.....	21
ART. 19. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MANCATO RISPETTO DEI TERMINI.....	22
CAPO IV. DISCIPLINA ECONOMICA	22
ART. 20. PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE.....	22
ART. 21. CORRISPETTIVI PER LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI.....	22
CAPO V. CAUZIONI E GARANZIE	23
ART. 22. GARANZIA DEFINITIVA.....	23
CAPO VI. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA	23
ART. 23. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA.....	23
ART. 24. DANNI, RESPONSABILITA' CIVILE E POLIZZE ASSICURATIVE.....	23
ART. 25. I RISCHI INTERFERENTI E COSTI DELLA SICUREZZA.....	25
CAPO VII. DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI	25
ART. 26. VERBALE DI ULTIMAZIONE DELLA CONCESSIONE.....	25



ART. 27. OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO.....	25
ART. 28. VIGILANZA E CONTROLLO.....	25
ART. 29. TRACCIABILITÀ DEI PAGAMENTI.....	26
ART. 30. SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE.....	26
ART. 31. TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI.....	27
ART. 32. SISTEMA SANZIONATORIO - CLAUSOLE PENALI - RISOLUZIONE.....	27
ART. 33. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE.....	29
ART. 34. SUBAPPALTO.....	29
ART. 35. COSTITUZIONE IN MORA.....	29
ART. 36. DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI.....	29

CAPO I. NATURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE



ART. 1. PREMESSE E DEFINIZIONI

Il Comune di Capannori è proprietario di un immobile situato a San Gennaro in Via Ilio Menicucci n. 2 e 155-A classificato come struttura ricettiva extra alberghiera edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico, secondo quanto indicato nella LRT n°86/2016 e s.m.i. e nel relativo Regolamento attuativo LRT n°47/R.

Il Comune di Capannori intende procedere alla concessione in gestione di una serie di servizi collegati all'immobile che includono il servizio di Informazione e Accoglienza Turistica presso la struttura, finalizzata all'insediamento di servizi di informazione e di accoglienza turistica, servizi alberghieri, servizi di ristorazione, servizi di formazione sui temi dell'enogastronomia, come stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 29/06/2022.

Il Comune di Capannori da anni è impegnato nella costruzione di modelli di sviluppo e crescita sostenibili anche nell'ambito turistico ed enogastronomico. Palazzo Boccella ha un alto potenziale per sviluppare attività ricettive, turistiche e ricreative ed il soddisfacimento di interessi generali della collettività, in termini di crescita socio economica.

Palazzo Boccella è un luogo che ha il potenziale per diventare punto di riferimento accessibile a turisti, cittadini, scuole, università, associazioni culturali, religiose e sportive ad un prezzo equo, garantendo al contempo un alto livello di qualità per quanto attiene i servizi offerti.

La presente concessione pertanto costituisce un impulso alla rivitalizzazione del tessuto socio-economico di San Gennaro e delle colline nord del Comune di Capannori, con la finalità di rafforzare le attività economiche, favorendo conseguentemente la crescita economica e sociale cittadina e promuovendo gli elementi attrattivi dell'area, tra cui la scultura dell'Angelo Annunciante attribuito da alcuni esperti a Leonardo da Vinci o dai più alla scuola del Verrocchio e custodito nella Pieve di San Gennaro e del Parco di Pinocchio.

L'attività dovrà svilupparsi strutturando i servizi in modo che la struttura ricettiva sia un vero e proprio centro polifunzionale in grado di promuovere attività culturali e formative, offrire informazioni, accoglienza e ricettività turistica di qualità e sviluppare un modello di accoglienza dell'albergo diffuso nel borgo di San Gennaro;

L'attività di promozione del turismo consiste essenzialmente nel realizzare iniziative in grado di incrementare il movimento dei turisti, attraverso una qualificazione dell'offerta turistica, fornendo servizi di informazione e assistenza ai turisti, valorizzando le risorse turistiche disponibili, realizzando progetti, manifestazioni e congressi d'interesse turistico, diffondendo opuscoli e guide ed altro materiale per la conoscenza delle località turistiche. Si tratta, dunque, di un'attività molto ampia e articolata ma senza dubbio decisiva per un settore, come quello turistico, caratterizzato da una forte competizione e da un raggio d'azione molto esteso.

Ai fini dell'articolo 3, comma 5, della legge n. 136 del 2010 e dell'articolo 72, comma 4, è stato acquisito il seguente Codice Identificativo della Gara (CIG): _____.

Nel presente Capitolato sono assunte le seguenti definizioni:

- *Codice dei contratti*: il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.
- *Decreto n. 81 del 2008*: il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.



- *Concessione di servizi*: contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale la Stazione Appaltante affida a un operatore economico la gestione del servizio in argomento riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto con assunzione in capo al Concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi.
- *Rischio operativo*: il rischio legato alla gestione del servizio sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico. Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione.
- *Rischio di domanda*: il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa.
- *Rischio di offerta*: il rischio associato all'offerta dei servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.
- *Stazione Appaltante o Amministrazione Comunale o Concedente*: il soggetto giuridico che indice la gara per la concessione e che sottoscriverà il contratto, rappresentato dal Comune di Capannori.
- *Concorrente*: il soggetto giuridico (singolo, raggruppato o consorziato), comunque denominato ai sensi dell'articolo 45 del Codice dei contratti, che partecipa al presente bando di concessione con la presentazione di offerta.
- *Concessionario o Aggiudicatario*: Operatore economico che stipula la concessione con l'Amministrazione Comunale acquisendo il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i servizi assentiti in concessione, alle condizioni di cui allo schema di concessione.
- *Capitolato*: il presente Capitolato di Concessione;
- *Struttura Ricettiva*: l'immobile e gli spazi della struttura ricettiva, situata nella frazione di San Gennaro in Via Ilio Menicucci n. 2 e 155-A, rispettivamente identificati al catasto fabbricati del Comune di Capannori al Foglio n. 30, Mappale n. 33, Subalterno n. 6 e al Foglio n. 30, Mappale n. 28 e Subalterno n. 1, con destinazione struttura ricettiva extra alberghiera.
- *Albergo Diffuso*: strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico e caratterizzate dalla centralizzazione in un unico stabile principale dell'ufficio ricevimento e accoglienza e dei servizi di uso comune, e dalla dislocazione di camere e alloggi in due o più edifici separati, vicini tra loro. Gli alberghi diffusi, in conformità agli strumenti urbanistici comunali, sono localizzati nei centri storici, nei borghi rurali e nei nuclei insediativi in ambito costiero caratterizzati da pregio ambientale, vitalità e vivibilità dei luoghi, aventi popolazione uguale o inferiore a 5.000 abitanti.
- *Progetto Tecnico Gestionale*: il progetto contenuto nell'offerta tecnica nel quale il concorrente illustra il programma delle attività che propone di svolgere all'interno della struttura ricettiva in concessione qualora aggiudicatario, nonché le forme di partenariato e collaborazione e il progetto degli interventi di adeguamento funzionale degli spazi e quant'altro ritenga necessario per la propria attività;



- *Piano economico finanziario*: il documento che dovrà essere prodotto dal concorrente nel quale lo stesso procederà alla valutazione economica, attraverso la comparazione tra costi e ricavi attesi, derivante dalla realizzazione del Progetto Tecnico Gestionale offerto e nel quale dovrà mostrare la garanzia dell'equilibrio economico e finanziario della concessione;
- *RUP*: responsabile unico del progetto di cui all'articolo 15 insieme all'allegato I.2 del Codice dei contratti;
- *Commissione Giudicatrice*: commissione nominata dalla Stazione Appaltante preposta alla valutazione delle offerte tecniche e economiche;

ART. 2. OGGETTO

Il presente Capitolato della Concessione disciplina la concessione di servizi, ai sensi della Parte II del D.lgs. 36/2023, in cui la controprestazione a favore del Concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente le strutture ricettive, ubicate in Via Ilio Menicucci, n. 2 e n. 155-A (identificati rispettivamente al catasto fabbricati del Comune di Capannori Foglio n. 30, Mappale n. 33, Subalterno n. 6 e al Foglio n. 30, Mappale n. 28 e Subalterno n. 1) a fronte del pagamento di un canone all'Amministrazione Comunale.

La struttura ricettiva risulta composta da una struttura principale (superficie catastale mq. 1179) e una struttura secondaria denominata "Orto Boccella" (superficie catastale mq. 168).

L'immobile principale ha la consistenza qui di seguito descritta:

- *Piano Terra* composto da: hall, reception, punto informazioni turistiche, due stanze spogliatoio, servizi igienici (a servizio del ristorante e degli addetti), cucina, sala ristorazione, zona quadri elettrici e impianto ascensore.
- *Piano Primo* composto da: n. 1 sala convegni, n. 1 sala rappresentanza, n.1 sala formativa, n.1 stana deposito, ingresso, corridoio e n. 5 servizi igienici;
- *Piano Secondo* composto da: n. 9 camere con n. 9 servizi igienici, n. 2 servizi igienici collocati nei disimpegni.

Il palazzo è arricchito all'esterno dalla presenza di tre cortili sui lati Est e Nord.

La struttura secondaria denominata "Orto Boccella" invece risulta così composta:

- *Piano Seminterrato* composto da: ripostiglio, servizi igienici e centrale termica.
- *Piano Terra* composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere con n. 2 servizi igienici.
- *Piano Primo-sottotetto* composto da: n. 1 vano ad uso ripostiglio.

Questo immobile all'esterno è dotato di un giardino sui lati Nord, Ovest e Sud, di piscina della superficie pari a circa cinquanta metri quadrati e di un portico adiacente al fabbricato a livello del piano seminterrato.

La concessione del servizio, da svolgersi presso i locali e gli spazi della struttura ricettiva, comprende lo svolgimento dei servizi elencati al successivo art. 3 e in conformità a quanto stabilito nella Determinazione a contrattare del Responsabile del Settore "Servizi al Cittadino e Gabinetto del Sindaco" nn. 1593 del 5/12/2023 .

ART. 3. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO



Il Concessionario svolgerà le attività all'interno della struttura ricettiva con il proprio rischio di impresa, utilizzando strutture e locali, impianti, apparecchiature ed attrezzature presenti concessi dall'Amministrazione Comunale oltre a quelle di cui vorrà dotarsi a proprie spese. Il Comune di Capannori rimane pertanto escluso da qualsiasi impegno o responsabilità connessa con l'esecuzione del servizio.

Il servizio oggetto di affidamento mira alla valorizzazione del palazzo Boccella quale centro polifunzionale di promozione di attività culturali e formative, per il coordinamento di attività di informazione, accoglienza e ricettività turistica di qualità e per l'organizzazione e gestione di attività formative professionalizzanti sul tema della enogastronomia verso lo sviluppo e la realizzazione di un modello di accoglienza dell'albergo diffuso. *L'albergo diffuso* è un modello di ospitalità rispettoso dell'ambiente e dell'identità dei luoghi, che consente ai turisti di immergersi nella cultura e nelle tradizioni locali, godendo, oltre che dei servizi necessari, anche dell'accoglienza di un'intera comunità. Punto di forza del modello di ospitalità dell'albergo diffuso è quello di promuovere, in modo assolutamente innovativo, uno sviluppo turistico di qualità e nuove opportunità di impresa e lavoro, utilizzando al meglio il patrimonio edilizio esistente e facendo altresì leva sulle tradizioni e sul contatto diretto del turista con le unicità e le autenticità del territorio.

L'albergo diffuso è definito all'art. 21 della legge regionale Toscana n. 86 del 20.12.2016 come *"...strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico e caratterizzate dalla centralizzazione in un unico stabile principale dell'ufficio ricevimento e accoglienza e dei servizi di uso comune, e dalla dislocazione di camere e alloggi in due o più edifici separati, vicini tra loro. Gli alberghi diffusi, in conformità agli strumenti urbanistici comunali, sono localizzati nei centri storici, nei borghi rurali e nei nuclei insediativi in ambito costiero caratterizzati da pregio ambientale, vitalità e vivibilità dei luoghi, aventi popolazione uguale o inferiore a 5.000 abitanti"*

Il servizio affidato costituisce altresì un contributo alla rivitalizzazione del tessuto socio-economico di San Gennaro e delle colline nord del Comune di Capannori, con l'obiettivo di potenziare le attività economiche, favorire conseguentemente la crescita economica e sociale cittadina e creare sinergia con la scultura dell'Angelo Annunciante attribuito a Leonardo da Vinci e custodito nella Pieve di San Gennaro e del Parco di Pinocchio.

In particolare, sono riconducibili alla presente concessione i seguenti servizi:

1. Servizio di informazione e accoglienza turistica;
2. Servizi di promozione delle produzioni enogastronomiche del territorio;
3. Servizi di ospitalità, ricettività e somministrazione;
4. Servizi formativi legati alla promozione del territorio;
5. Servizi di promozione culturale;
6. Servizi di supporto alla fruizione del territorio.

3.1 Servizio di informazione e accoglienza turistica

La gestione del punto di informazione turistica, secondo l'osservanza del presente capitolato, della legge regionale Toscana n. 86 del 20/12/2016 e del Regolamento di attuazione di cui al DPGR n. 47/R del 7/8/2018, comprende attività di informazione e distribuzione di materiale informativo all'utenza sulle risorse turistiche, storiche, culturali, artistiche, ambientali, produttive del territorio, sulla ricettività turistica, nella proposta di percorsi escursionistici e nella promozione di eventi a carattere locale, nonché attività di monitoraggio e statistica dell'affluenza turistica.

Servizi di promozione delle produzioni enogastronomiche del territorio



La valorizzazione delle produzioni tipiche locali è uno dei principali strumenti per la promozione delle risorse di un territorio tramite la rivitalizzazione delle colture tipiche, la valorizzazione della delle produzioni locali, ma anche con il recupero e la valorizzazione delle tradizioni e della cultura ed il conseguente rafforzamento dell'identità locale.

3.3 Servizi di ospitalità, ricettività e somministrazione

Il soggetto gestore dovrà esercitare **attività ricettiva** di pernottamento, con somministrazione minima di prima colazione, ovvero l'attività di locazione turistica con la capacità ricettiva di n. 21 posti letto suddivisi in n. 9 camere con n. 9 bagni nella struttura principale e n. 4 posti letto suddivisi in n. 2 camere con 2 bagni nella struttura dell'“Orto Boccella”, oltre ai servizi comuni.

La gestione deve favorire il turismo in generale e in modo particolare quello culturale, formativo e giovanile, contribuendo ad incrementare gli scambi tra Comune di Capannori e gli altri paesi, favorendo il turismo escursionistico e non, e mettendo a disposizione di scuole, associazioni culturali, religiose, sportive, servizi e uno spazio polifunzionale ad un prezzo equo ed accessibile.

3.4 Servizi formativi legati alla promozione del territorio

Il soggetto gestore dovrà prevedere la realizzazione di attività di formazione rivolte a giovani, lavoratori o disoccupati con l'obiettivo di far apprendere concetti, metodologie e strumenti con un focus alla valorizzazione di eccellenze locali o l'organizzazione di iniziative promozionali con il coinvolgimento delle attività presenti nel territorio, anche al fine di creare nuove opportunità di lavoro.

3.5 Servizi di promozione culturale

L'attività di promozione vuole agevolare la diffusione dei valori intangibili che favoriscano l'attrattività del territorio, quali il patrimonio culturale, le sue tradizioni, gli stili di vita, la vita sociale, ma soprattutto il patrimonio ambientale.

L'attività di promozione culturale e sociale consiste nella promozione e nel supporto all'Amministrazione per l'organizzazione di concerti, spettacoli ed eventi da effettuarsi nel territorio; l'attivazione di progetti di coesione di comunità e servizi di natura anche sociale, in particolare con il sostegno e la collaborazione degli Enti del Terzo Settore, un motore importante dell'economia del paese, quella ispirata da finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale condivise.

Elemento centrale della suddetta progettualità sarà il tema della filiera agro-alimentare del territorio, con l'obiettivo di consolidare esperienze locali di buone pratiche funzionali sia ad influenzare le politiche sia a costruire consapevolezza e motivazioni all'interno della comunità nell'ambito delle politiche del cibo.

3.6 Servizi di supporto alla fruizione del territorio

L'attività di supporto alla fruizione del territorio consiste nella promozione e nello sviluppo di una destinazione turistica legata al trekking, all'equiturismo e al biking per permettere a tutto l'ambito territoriale di diventare una meta attrezzata per il cicloturismo.

La volontà dell'Amministrazione è quello di potenziare le esperienze outdoor e le iniziative volte all'ampliamento dell'utenza della rete sentieristica sviluppando e promuovendo un turismo lento, sostenibile e accessibile, attraverso la valorizzazione degli itinerari e dei cammini storico-religiosi del nostro territorio e la promozione della estesa rete sentieristica delle colline nord del territorio di Capannori.

ART. 4. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

Il concessionario, nell'ambito della propria autonomia, deve garantire che il servizio sia svolto per tutto il periodo di vigenza della concessione con regolarità, decoro, continuità, sicurezza e fruizione in condizione di uguaglianza. In particolare dovrà assicurare che il servizio sia reso a chiunque ne faccia richiesta e



garantendo la scrupolosa osservanza di tutte le norme vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle igienico-sanitarie, di sicurezza e relative alla gestione degli ostelli per la gioventù e degli sportelli di Informazione ed Accoglienza Turistica (IAT).

Il Concessionario dovrà garantire, nell'esecuzione dei servizi, il mantenimento dell'immobile e delle sue pertinenze in stato decoroso.

Per l'Amministrazione risulta di primaria importanza la collaborazione, il coinvolgimento, la progettazione e la programmazione nelle attività svolte, con gli Enti del Terzo Settore sollecitati alla valorizzazione e promozione del territorio, alla cura delle esigenze anche di natura sociale della comunità locale. Pertanto per la realizzazione dei sopra citati servizi dovranno seguirsi modalità che valorizzino:

- collaborazione continuativa con le associazioni del territorio, in modo particolare quelle legate alla disabilità, per la gestione, la partecipazione e organizzazioni di iniziative sportive, culturali, scolastiche, religiose escursionistiche e che favoriscono il turismo in generale;
- attività di rete con altre iniziative dell'Amministrazione;
- scambi culturali, gli incontri istituzionali e progettuali attraverso l'utilizzo dei locali della struttura ricettiva da parte dell'Amministrazione.

4.1 Servizio di Informazione e Accoglienza Turistica

In relazione al **servizio IAT** da espletarsi, il Concessionario dovrà garantire almeno i sotto indicati servizi:

Caratteristiche e standard relative ai servizi

- a) Fornire informazioni in merito all'offerta turistica dell'ambito territoriale di riferimento, comunale, sovra comunale e di prodotto turistico omogeneo.

Orari di apertura

- a) Apertura di almeno otto ore al giorno per almeno sette mesi l'anno, da concordare con l'Amministrazione;
- b) gli orari possono essere ridotti sulla base della stagionalità turistica individuata a livello regionale, comunale o di ambito territoriale;
- c) gli orari devono essere esposti in modo ben visibile dall'esterno e riportati nel materiale informativo, nonché sui siti web;
- d) reperibilità 24 ore su 24 di un responsabile della struttura per l'accoglienza turistica, incaricato dal concessionario;
- e) è facoltà del Comune, per sopravvenute esigenze, modificare l'orario di apertura, senza aumento del monte ore stabilito, d'intesa con l'aggiudicatario. Orario da concordare con Amministrazione dietro proposta.

Personale

- a) Assicurare la presenza di almeno un addetto adeguatamente preparato all'accoglienza e informazione per tutta la durata dell'orario di apertura.
- b) Il personale addetto deve possedere almeno il diploma di scuola media superiore, deve saper operare con gli strumenti informatici e telematici e possedere la conoscenza almeno di livello BI ai sensi del Quadro comune europeo di riferimento per la conoscenza delle lingue (QCER): della lingua inglese e di almeno una lingua compresa tra le seguenti: francese, tedesco, spagnolo.



- c) Il personale addetto agli uffici di informazione deve frequentare periodicamente corsi di formazione per l'aggiornamento delle conoscenze sulle risorse e sui servizi turistici della Toscana. La partecipazione ai corsi di formazione di cui sopra deve essere riportata in un apposito registro a cura del gestore dell'ufficio informazione.

Modalità di erogazione dei servizi di informazione e accoglienza turistica

- a) Il personale addetto all'informazione deve fornire informazioni precise e dettagliate sui servizi turistici dell'ambito di appartenenza, con l'indicazione dei prezzi praticati, sui trasporti, sui pubblici esercizi, sulle strutture congressuali, sui servizi di pubblica utilità.
- b) Il personale addetto deve saper dare informazioni esaurienti sulle risorse storico-artistiche e naturalistiche, su itinerari turistici, manifestazioni ed eventi, tempo libero e sport nell'ambito di appartenenza, indicando orari, localizzazioni e accessibilità.
- c) Il personale addetto deve offrire assistenza al turista per l'inoltro all'autorità competente di reclami per disservizi, aiutando nel relativo inoltro e indicando le seguenti informazioni: dati anagrafici del denunciante, con i riferimenti a cui trasmettere la risposta conseguente alla segnalazione; descrizione dettagliata del reclamo; individuazione dell'ente competente ed estremi della relativa comunicazione (a cura dell'ufficio).
- d) Presso l'ufficio di informazioni è distribuito e/o disponibile materiale informativo consistente in: 'materiale illustrativo e documentale delle località comprese nell'ambito di appartenenza, con l'indicazione delle principali attrattive e servizi; stampe di materiale informativo reperito anche mediante la rete telematica.
- e) L'ufficio di informazioni assiste l'utente al fine di raggiungere il sito regionale <https://www.visittuscany.com/it/localita/capannori/> contenente le informazioni in merito alle attrattive turistiche del territorio di riferimento e della Toscana.
- f) L'addetto all'informazione deve compilare, per ogni utente, apposita scheda di 'Customer Satisfaction' su <https://make.visittuscany.com/app/make-iat/> attraverso il quale l'utente può esprimere la valutazione sul grado di soddisfazione del servizio richiesto e fornire suggerimenti per il miglioramento dei servizi.
- g) L'addetto all'informazione deve compilare, per ogni utente, sulla piattaforma regionale dedicata <https://make.visittuscany.com/app/make-iat/> una scheda di rilevazione contenente i dati relativi alla nazionalità, alla fascia di età, al mezzo di trasporto utilizzato per giungere in Toscana e nel Comune, alla tipologia di informazioni richieste all'ufficio.

4.2 Servizi di promozione delle produzioni enogastronomiche del territorio.

Il soggetto gestore dovrà promuovere le produzioni tipiche locali di buona qualità, offrire servizi di informazione e diffusione dell'immagine riconducibile ai contesti territoriali interessati, realizzare specifici seminari ed eventi collegati alla ristorazione di qualità, sviluppare iniziative, conferenze e/o seminari tematici su argomenti connessi alla valorizzazione della tradizione gastronomica locale, alla educazione alimentare ed alla cultura enogastronomica.

4.3 Servizi di ospitalità, ricettività e somministrazione.

Il servizio di pernottamento dovrà essere garantito a tutti, indipendentemente da sesso, religione, razza, nonché ai gruppi e le associazioni giovanili per il conseguimento di finalità ricreative, culturali, sportive, religiose, sociali, ai gruppi scolastici in genere e ai loro accompagnatori, nonché agli studenti universitari.



Il servizio bar/ristorazione, può essere svolto esclusivamente nei confronti degli alloggiati presso la struttura Palazzo Boccella e Orto Boccella.

La gestione della ristorazione deve prediligere l'utilizzo di prodotti di filiera corta permettendo la valorizzazione e il sostegno dello sviluppo delle economie e delle realtà locali, supportando la comunità, valorizzando territorio, tradizioni e tipicità locali ottenendo così un minor impatto ambientale. La filiera corta permette di avere una maggiore trasparenza e tracciabilità, strumenti importantissimi per raggiungere nuovi livelli di sostenibilità, responsabilità ambientale e sicurezza alimentare ed inoltre si concentra maggiormente sulla qualità dei prodotti, la loro freschezza e stagionalità. Infine la filiera corta rimette al centro gli agricoltori, i contadini, gli allevatori e i loro animali, stabilendo un contatto diretto con i consumatori.

Al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, riduzione dei rifiuti il concessionario è obbligato entro un anno dall'avvio dell'attività ad aderire al progetto COMP – OSTERIA (<https://www.comune.capannori.lu.it/utilizza-i-servizi/servizi/politiche-ambientali/rifiuti/progetto-comp-osteria/>) e all'attivazione delle seguenti buone pratiche:

1. Installazione di almeno due postazioni con cestini separati per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno dei locali
2. Eliminazione totale di bicchieri, cannuce, posate, piatti in plastica usa e getta e utilizzo di stoviglie in carta o materiali riutilizzabili, anche per l'asporto;
3. Invito ben evidente a gettare gli scontrini fiscali nel rifiuto indifferenziato (o utilizzo di scontrini in carta riciclabile);
4. Presenza sul bancone e sui tavoli di zuccheriera con beccuccio (somministrazione di bustine solo per specifiche esigenze);
5. Somministrazione di acqua e birra in vetro;
6. riduzione della somministrazione in plastica usa e getta di almeno il 50% delle bevande in vendita nell'esercizio (es. bibite gassate);

L'Amministrazione si riserva la facoltà di prenotare, previo accordo con il concessionario, posti letto nonché eventualmente anche pasti, in relazione a proprie iniziative di scambi culturali, incontri istituzionali e legati a progetti regionali, nazionali ed europei, gemellaggi, ecc..

Il Concessionario si impegna a riservare all'Amministrazione a titolo gratuito, sulla base delle disponibilità, anche per attività svolte dalle associazioni del territorio, almeno n. 10 giornate di utilizzo della sala Convegni o degli spazi comuni, almeno n. 5 giornate di utilizzo completo del Palazzo, almeno n. 70 pernottamenti annuali, n° 100 pasti, fatte salve ulteriori disponibilità nell'ambito del progetto tecnico aggiudicato.

La sala ristorazione e la sala convegni può essere posta a disposizione dell'Amministrazione concedente nei limiti della programmazione delle attività del concessionario e previo accordo con lo stesso, secondo le modalità e le tariffe stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 296 del 24/11/2023, la quale stabilisce le tariffe massime applicabili per l'utilizzo dei locali ma per le quali all'Amministrazione Comunale è riservato un riduzione del 30%.

Le disponibilità possono essere richieste anche in orari di chiusura del servizio al pubblico.



Le attività di cui al comma 7 possono essere sostituite tra loro in termine di valore.

4.4 Servizi formativi legati alla promozione del territorio

Il servizio formativo, sulla base dell'organizzazione del soggetto gestore, potrà svilupparsi in diverse tipologie di offerte, da una formazione verticale specifica di settore con l'obiettivo di fornire una alta specializzazione nella gestione, valorizzazione e promozione del patrimonio enogastronomico e turistico, a una formazione di tipo aziendale.

Il soggetto gestore potrà prevedere anche la realizzazione, all'interno della propria programmazione, di corsi di formazione gratuiti di qualificazione, riqualificazione ed aggiornamento.

Il concessionario dovrà realizzare almeno n° 3 attività formative per ogni anno di attività all'interno della struttura.

Il concessionario dovrà garantire un confronto costante e un diretto collegamento con le evoluzioni di business e i trend dei settori di riferimento anche delle aziende del territorio in modo da consolidare una forte rete territoriale che collabori alla realizzazione di questa attività di formazione.

Il concessionario al momento della presentazione della domanda dovrà presentare gli accordi esistenti con i soggetti partner con cui collaborare per la realizzazione di questa attività.

4.5 Servizi di promozione del territorio, culturale e sociale

Il servizio di **promozione del territorio, culturale e sociale** consiste nell'organizzazione, gestione e promozione di iniziative ed eventi presso la struttura ricettiva, che favoriscano l'avvicinamento del turista ai prodotti tipici del territorio (ad esempio laboratori didattici, laboratori di degustazione, circuiti enogastronomici, che forniscano esperienze didattiche legate ai prodotti tipici locali).

Il Concessionario dovrà garantire la realizzazione di **almeno 3 eventi l'anno**.

La gestione del servizio deve prediligere l'organizzazione di iniziative che coinvolgano associazioni, realtà e strutture del territorio.

Per l'Amministrazione Comunale è importante che il Concorrente proponga o supporti programmi e progetti che:

- affrontino i problemi specifici legati alla filiera agro-alimentare del territorio;
- consolidino esperienze locali di buone pratiche funzionali ad influenzare le politiche;
- rafforzino la consapevolezza e motivazioni all'interno della comunità sui temi legati alle politiche del cibo.

4.6 Servizi di supporto alla fruizione e valorizzazione del territorio

Il servizio di **supporto alla fruizione del territorio** consiste nella organizzazione, nella gestione e nella promozione di attività che permettono un potenziamento del comparto outdoor come, a titolo esemplificativo, interventi atti a creare o implementare servizi riguardanti lo sport, in particolare attrezzature a supporto di escursionismo, cicloturismo, trekking, aree giochi, punti di rifornimento e di assistenza, ciclofficine per ciclisti, ecc.

Il Concessionario dovrà garantire la realizzazione di almeno 1 intervento.

ART. 5. PREZZI PRATICATI

I servizi offerti sono erogati a fronte di corrispettivi massimi tariffari definiti con Delibera di Giunta Comunale n. 296 del 24/11/2023 e sotto indicati:



Tipologia di spesa	Tariffa al netto di Iva dovuta da legge
Utilizzo Spazio Sala incontri per convegni, riunioni ed incontri	Euro 500,00 giornata intera*
Utilizzo dell'intera struttura di Palazzo Boccella	Euro 1.000,00 giornata intera*
* riduzione del 30% delle tariffe massime sopra individuate per l'Amministrazione Comunale	

A partire dal secondo anno di attività, tali tariffe potranno essere aggiornate annualmente da parte del concedente.

Resta fermo che il rischio imprenditoriale di gestione grava comunque sul concessionario e pertanto nessun adeguamento potrà essere richiesto con riferimento ad eventi straordinari e quant'altro possa riflettersi sull'equilibrio economico.

Le tabelle e i cartellini con l'indicazione dei prezzi praticati devono essere esposti in modo ben visibile nel locale di ricevimento degli ospiti ed in ciascuna camera con traduzione in più lingue.

All'interno dei locali per l'informazione e l'accoglienza turistica dovrà essere esposta apposita tabella tariffaria nella quale sia riportata con assoluta completezza e trasparenza il corrispettivo che potrà essere richiesto ai fruitori del servizio come previsto dalla LRT n.°86/2016 e s.m.i..

ART. 6. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha una durata di **6 (sei) anni naturali e consecutivi**, decorrenti dalla data della firma del verbale di consegna del servizio redatto in contraddittorio tra il Concessionario e il Concedente che potrà avvenire anche prima della stipulazione del contratto.

Alla scadenza il rapporto è sciolto di diritto, senza bisogno di disdetta, preavviso, diffida o costituzione in mora. L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di prorogare il contratto per un tempo determinato, secondo la normativa vigente, nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di gara.

Per eventuali ritardi nell'avvio del servizio verranno applicate al concessionario le penalità previste al successivo art. 32 "Sistema sanzionatorio – clausole penali - risoluzione".

ART. 7. VALORE DELLA CONCESSIONE E DEL CANONE

Il valore della concessione, stabilito in base alle disposizioni dell'articolo 179 del Codice, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, ed è pari a € **2.645.200,00 (euro duemilionesecentoquarantacinquemiladuecento/00)** inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 del Codice.

Il valore presunto stimato per la concessione di cui sopra è stato calcolato sulla base della stima prevista nel piano economico finanziario di massima allegato al progetto del servizio con **ALLEGATO D - Piano Economico Finanziario di massima**.

Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione del servizio offerto.

Il Concessionario, per la concessione del servizio, in conformità al Progetto Tecnico Gestionale, si impegnerà a versare all'Amministrazione Comunale un canone di concessione di importo fisso mensile, pari agli importi mensili di cui al punto successivo, più IVA nella misura di legge, oggetto di rialzo in sede di offerta economica di gara.



Il valore del canone di concessione a base d'asta è stato fissato in complessivi € **84.360,00 (ottantaquattromilatrecentosessanta/00)** oltre l'IVA nella misura di legge.

Il Concessionario, essendo il Palazzo Boccella nel suo complesso appartenente al demanio culturale, dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale l'IMU.

A partire dal secondo anno solare di Concessione, al canone dovuto va applicata la percentuale di adeguamento al tasso di inflazione. Il tasso di inflazione è calcolato sulla base della variazione percentuale dell'indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), registrata nell'anno solare precedente.

ART. 8. LUOGO DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Per l'espletamento del servizio, l'Amministrazione Comunale concederà in gestione al Concessionario i soli locali e spazi della struttura ricettiva, situata nel territorio comunale in Via Ilio Menicucci n. 2 e 155-A, meglio identificati nella planimetria allegata, e precisamente identificati al catasto fabbricati del Comune di Capannori al Foglio n. 30, Mappale n. 33, Subalterno n. 6 e al Foglio n. 30, Mappale n. 28 e Subalterno n. 1. I locali e gli spazi in concessione si trovano allo stato attuale e con gli impianti minimi a garantire una fruibilità dello spazio tal quale. Sarà cura del Concessionario allestire i locali e gli spazi rendendoli idonei allo svolgimento delle attività proposte nel Progetto Tecnico Gestionale.

I locali affidati al Concessionario devono essere da questo utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle attività richieste dalla presente concessione, salvo diversa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. È fatto divieto al Concessionario cedere in tutto o in parte gli spazi oggetto della concessione senza la preventiva autorizzazione del Concedente. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Concedente potrà richiedere l'immediata restituzione dei locali, oltre al risarcimento del danno.

ART. 9. ONERI E SERVIZI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà, in fase di esecuzione, rispettare il Progetto Tecnico Gestionale proposto in sede di gara erogando tutti i servizi e le attività all'interno della struttura ricettiva, e le regole e condizioni già descritte e definite nel presente Capitolato e negli ulteriori documenti di gara.

Il concessionario, a sue spese e carico, dovrà intestare a sé stesso **entro 30 (trenta) giorni** dalla firma del contratto le spese di gestione della struttura ricettiva e in particolare quelle relative alle utenze di acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento, telefoniche, internet e quant'altro occorrente per la funzionalità della struttura.

Il Concessionario dovrà:

- a) realizzare gli impegni presi nel Progetto Tecnico Gestionale e comunicare prontamente al Concedente in merito a eventuali problematiche sorte nello svolgimento del proprio servizio e attività e nella realizzazione del Progetto Tecnico Gestionale, proponendo sempre soluzioni volte a garantire alternative di valore e qualità almeno pari o superiore a quanto inizialmente proposto;
- b) tenere aperte la struttura ricettiva per non meno di 8 mesi all'anno e garantire l'apertura al pubblico dell'ufficio IAT per almeno 8 ore al giorno per almeno 7 mesi l'anno;
- c) garantire l'aggiornamento del proprio personale;
- d) garantire la corretta gestione dei servizi, nel rispetto di tutte le norme vigenti di sicurezza, di igiene e di quelle della sicurezza sui luoghi di lavoro;



- e) osservare, nell'espletamento dei servizi, le vigenti norme di legge tese a garantire la sicurezza del pubblico e tenere indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi danno e responsabilità penale e civile nei confronti di terzi;
- f) dichiarare di aver preso visione dello stato dell'edificio, dei mobili, degli arredi e delle attrezzature concesse in uso e di impegnarsi a restituirle, al termine della gestione, nello stato in cui si trovavano all'inizio dello stesso, salvo il deterioramento derivante dall'uso;
- g) preservare al massimo grado i beni concessi, che dovranno essere gestiti con la cura del buon padre di famiglia e mantenuti in buono stato per tutta la durata del contratto e con la condizione che gli stessi dovranno essere riconsegnati al Comune in condizioni di efficienza ed a norma di legge;
- h) segnalare tempestivamente ogni notizia che possa far ritenere indispensabile, urgente ed opportuno un intervento di manutenzione straordinaria o di investimento, all'Ufficio comunale competente per la gestione della concessione;
- i) svolgere la manutenzione ordinaria dei locali della struttura, degli impianti, dei beni mobili, degli arredi, delle attrezzature e dell'intera area verde, affidati in concessione;
- j) provvedere autonomamente alla pulizia e al decoro dei locali (e aree di pertinenza);
- k) tenere un registro di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria effettuati nella struttura, regolarmente aggiornato e debitamente firmato. L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà, senza alcun preavviso, di effettuare sul predetto registro tutti i controlli ritenuti opportuni;
- l) provvedere al sostenimento dei costi relativi alle volture e ad eventuali nuovi allacciamenti o potenziamenti;
- m) assolvere a propria cura e spesa a tutte le incombenze indispensabili per l'acquisizione e/o richiesta di autorizzazioni, licenze, permessi, nullaosta, amministrative sanitarie e commerciali, qualora necessarie e/o prescritte per la gestione e la conduzione della struttura, esonerando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità conseguente ad eventuali dinieghi;
- n) provvedere alla gestione amministrativa ed economica del contratto relativo all'utilizzo del parcheggio di proprietà della parrocchia sito in via Celli, frazione di San Gennaro;
- o) provvedere alla gestione amministrativa ed economica del contratto di manutenzione relativo alla cartellonistica stradale indicante Palazzo Boccella;
- p) provvedere alla stipula di tutte le assicurazioni varie connesse alla gestione del servizio, tra cui la garanzia definitiva di cui al successivo Art. 22 e la polizza assicurativa di cui all'Art. 24;
- q) assicurare, in qualsiasi momento, l'accesso alla struttura al personale incaricato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 10. MANUTENZIONE DEI LOCALI E DEGLI SPAZI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del Comune di Capannori le seguenti opere di manutenzione sui locali e sugli spazi:

- manutenzione straordinaria della struttura ricettiva. L'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere comunicata al concessionario con un preavviso congruo rispetto alla tipologia degli interventi medesimi e svolgersi in maniera tale da recare il minor disagio possibile all'attività del concessionario;



- le spese straordinarie di carattere eccezionale per i quali si provvederà di volta in volta, previa intesa tra le parti.

Nei casi di urgenza il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori, esclusivamente dopo aver comunicato la tipologia di intervento all'Ufficio comunale competente per la gestione della concessione e previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune, che dovrà rilasciare il parere di congruità tecnica ed economica dell'intervento programmato. L'Ufficio comunale competente per la gestione della concessione comunicherà le modalità del successivo rimborso delle spese a carico del Comune, anche attraverso la riduzione del canone concessorio.

Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria siano conseguenza necessaria o comunque previsti nel Progetto Tecnico Gestionale, gli interventi e le relative spese dovranno ad ogni modo essere eseguiti solo in seguito al rilascio del parere di congruità tecnica ed economica da parte degli Uffici competenti del Comune. Inoltre per tali spese non sussisterà la possibilità di rimborso a carico del Comune attraverso la riduzione del canone concessorio.

Il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per interruzioni del servizio causate dai lavori autorizzati o eseguiti per conto dell'Amministrazione Comunale.

ART. 11. PROGETTO TECNICO GESTIONALE

Il Concorrente dovrà proporre in sede di gara un **Progetto Tecnico Gestionale** che preveda le modalità esecutive del servizio che intende offrire, e che sarà oggetto di valutazione e attribuzione del punteggio tecnico e che dovrà contenere:

- il **progetto** e il **programma delle attività** che il Concorrente propone di svolgere all'interno della struttura ricettiva, con l'esposizione chiara e dettagliata dei servizi e delle attività di cui agli artt. 3 e 4 proposti nei 6 anni di concessione.

Sono considerati servizi aggiuntivi, valutati da parte dell'Amministrazione, quant'altro il Concessionario offra nel Progetto Tecnico Gestionale volto a incrementare la qualità e la varietà del servizio.

Saranno oggetto di valutazione nel Progetto Tecnico Gestionale tutte le soluzioni, modalità gestionali, servizi e quant'altro il Concorrente intenda proporre per l'esecuzione della concessione e che non sia in contrasto con le regole previste dal presente Capitolato. Ogni proposta dovrà essere esposta nel suddetto Progetto e descritta nel dettaglio ponendo ogni adempimento, ove necessario, a carico del Concessionario, conseguente alle soluzioni tecniche dallo stesso offerte.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere all'aggiudicatario di integrare il Progetto Tecnico Gestionale offerto al fine di fornire un maggiore dettaglio di tutte o parte delle soluzioni proposte o modificare le condizioni esecutive e gestionali che contrastino con i contenuti del presente Capitolato, senza alterare le soluzioni che sono state oggetto di valutazione positiva in sede di gara.

Il Progetto Tecnico Gestionale definitivo sarà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e costituirà elemento integrativo e costitutivo del Contratto di Concessione.

Le modifiche che l'Amministrazione Comunale richiederà al fine di rendere il Progetto Tecnico Gestionale definitivo approvabile dovranno essere trasmesse dall'aggiudicatario entro dieci giorni dalla richiesta e comunque non oltre la data prevista per la stipula del contratto o per la consegna dei locali e degli spazi nel caso di consegna anticipata del servizio.

Il Concessionario sarà tenuto a dare attuazione a quanto contenuto e proposto nel Progetto Tecnico Gestionale definitivo, il cui contenuto è da considerarsi minimo, potendo l'aggiudicatario, proporre ed organizzare anche altre diverse attività, comunque finalizzate a promuovere e valorizzare adeguatamente la



propria attività. In ogni azione posta in essere dovrà comunque sempre rispettare le eventuali prescrizioni impartite dal Concedente e sarà a suo carico l'ottenimento delle autorizzazioni preventive ove necessario.

ART. 12. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO, RISCHI E EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il Piano Economico Finanziario deve:

- a) attestare la copertura degli investimenti e delle spese connesse alla gestione per tutto l'arco temporale definito, tenuto conto delle proposte di servizi contenuti nel Progetto Tecnico Gestionale;
- b) essere presentato, pena esclusione, nell'offerta economica a dimostrazione della copertura dei costi dei servizi proposti nel Progetto Tecnico Gestionale;
- c) contenere il quadro di tutti i costi che l'aggiudicatario intende sostenere compresi i costi di gestione e dei singoli servizi nonché i ricavi che prevede di conseguire per la durata stabilita della concessione di sei anni;
- d) definire i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario posti a base dell'affidamento della Concessione, compresi a titolo esemplificativo:
 1. l'importo dei ricavi presunti;
 2. l'importo complessivo dei costi di gestione del servizio;
 3. le caratteristiche e l'entità degli eventuali servizi aggiuntivi da fornire.

Al fine di agevolare la partecipazione degli operatori economici, l'Amministrazione mette a disposizione dei concorrenti l'elaborato denominato "*Piano Economico Finanziario di massima*" che tiene conto esclusivamente dei potenziali servizi.

Il Piano Economico Finanziario elaborato dall'Amministrazione Comunale ha un valore puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia rispetto agli introiti indicati.

In sede di gara, l'Amministrazione potrà richiedere spiegazioni in merito al Piano Economico e Finanziario presentato, qualora la Commissione Giudicatrice dovesse ritenere lo stesso incompleto o l'offerta apparire non congrua, sulla base di un giudizio tecnico sulla sostenibilità e realizzabilità dell'offerta.

Ai sensi del D.lgs 36/2023 ed in particolare dell'art. 192 comma 1: "Al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto. L'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario dovuto a eventi diversi da quelli di cui al primo periodo e rientranti nei rischi allocati alla parte privata sono a carico della stessa" e del comma 2: "In sede di revisione ai sensi del comma 1 non è consentito concordare modifiche che alterino la natura della concessione, o modifiche sostanziali che, se fossero state contenute nella procedura iniziale di aggiudicazione della concessione, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione della concessione".

In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico-finanziario le parti possono recedere dal contratto. In tal caso, al concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'articolo 190, comma 4, lettere a) e b) del Codice, a esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.



Resta in capo al concessionario, senza che questi possa pretendere alcun diritto in merito ad un eventuale riequilibrio economico-finanziario, il rischio operativo ai sensi dell'art. 177, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, che lo assume effettivamente allorché – in condizioni operative normali – è esposto alle fluttuazioni del mercato e non gli è garantito il recupero dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione o degli investimenti proposti come miglioria.

Più nello specifico, fanno parte del **rischio operativo**:

4. il “*rischio di domanda*”, legato alla contrazione complessiva di mercato relativamente al servizio reso e/o alla contrazione della domanda specifica connessa all'ingresso di nuovi competitors nello specifico mercato di riferimento;
5. il “*rischio dell'offerta*”, il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto;
6. il “*altri rischi*” generati dalla Concessione (ad. Es. rischio operativo, amministrativo, normativo, politico, regolamentare e finanziario ...)

A titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti rischi restano a carico completo del concessionario e NON danno diritto ad alcuna revisione del PEF:

- rischio di riduzione della domanda dei servizi a tariffazione sull'utenza derivante o non derivante da una contrazione generale del mercato;
- rischio che insorga un'offerta competitiva di altri operatori;
- capacità del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite sia per volume sia per standard di qualità previsti;
- rischio economico tout court;
- rischio connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni o di qualsiasi atto di assenso occorrenti per lo svolgimento dei servizi oggetto della concessione;
- rischio che modifiche normativo-regolamentari non prevedibili contrattualmente determinino un aumento dei costi di erogazione del servizio se le modifiche normative riguardano gli aspetti meramente gestionali (ad es.: normativa sulla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, disposizioni giusvaloristiche, ecc.);
- rischio che i servizi affidati in concessione siano soggetti a un diverso trattamento fiscale;
- rischio che eventi imprevedibili ed incontrollabili dalle parti comportino un aumento dei costi, una diminuzione dei ricavi previsti e /o l'impossibilità ad erogare i servizi;
- rischio connesso alla possibilità di chiusura a seguito di: svolgimento di attività di servizio, periodiche, temporanee o eccezionali, con riflessi sull'esercizio dell'attività del concessionario;
- rischio di reperimento o di inadeguatezza dei fattori produttivi (ad es. materie prime) o che i loro costi siano significativamente maggiori di quelli preventivati;
- rischio di mancato rispetto di accordi contrattuali da parte di clienti e fornitori;
- rischio che le relazioni con altri soggetti (incluse le parti sociali) influenzino negativamente costi e tempi della gestione dei servizi;
- rischio di aumento dei tassi di interesse rispetto alle previsioni economico-finanziarie iniziali;



- rischio che il capitale proprio o l'eventuale capitale di debito non siano disponibili;
- rischio che il concessionario fallisca o sia inadeguato per l'erogazione dei servizi secondo gli standard prestabiliti;
- rischio di aumento dell'inflazione oltre i livelli previsti;
- rischio che la manutenzione di attrezzature e altri beni non sia adeguata, con il conseguente aumento dei costi;

A titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti rischi non sono a carico del concessionario, pertanto giustificano la richiesta da parte dello stesso concessionario di eventuale revisione del PEF:

- rischio che modifiche normativo-regolamentari non prevedibili contrattualmente determinino un aumento dei costi di erogazione del servizio se tali modifiche normative riguardano gli aspetti strutturali dell'immobile usato per l'erogazione dei servizi (ad es.: normative su parti edili ed impiantistiche);
- rischio che il Comune richieda variazioni, rispetto a quanto pattuito in merito all'organizzazione dei servizi, comportanti un aggravio economico per il concessionario;
- rischio per cause di forza maggiore.

Le epidemie e i contagi costituiscono, tra le altre, cause di forza maggiore suscettibili di determinare la revisione del P.E.F. al perdurare delle loro conseguenze ed effetti oltre quanto previsto.

Al sopraggiungere di condizioni che giustificano la richiesta da parte del concessionario di eventuale revisione del PEF, lo stesso potrà effettuare richiesta motivata dando prova delle mutate condizioni che rendono il PEF non più attuale, ovvero che inficiano l'equilibrio finanziario iniziale per come determinato attraverso il PEF originale.

L'Amministrazione concedente programma con cadenza almeno annuale la verifica dell'andamento del PEF, anche attraverso il **rendiconto gestionale** fornito dal concessionario ai sensi dell'Art. 27. Obblighi di Comunicazione da parte del Concessionario

CAPO II. DISCIPLINA CONTRATTUALE

ART. 13. STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di concessione sarà stipulato con **scrittura privata**.

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto di concessione, ancorché non materialmente allegati:

1. il presente Capitolato di gara;
2. la lettera di invito;
3. il Progetto Tecnico Gestionale offerto dal Concessionario e approvato dall'Amministrazione Comunale comprensivo dei servizi offerti in sede di gara;
4. Dichiarazione di presa visione dei locali;
5. Planimetria;
6. Elenco beni e attrezzature;
7. Domanda di Partecipazione;
8. Piano Economico Finanziario;



9. Le Polizze di Garanzia di cui all'Art. 22 del presente Capitolato;
10. Polizze assicurative di cui all'art. 24;
11. Verbale di consegna.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, relative alla stipulazione del contratto, ai sensi dell'art. 16-bis del R.D. n. 2440/1923. L'operatore economico dovrà provvedere al pagamento antecedente alla stipula tramite bonifico bancario al servizio di tesoreria del Comune di Capannori presso la Banca del Monte dei Paschi di Siena, coordinate IBAN: IT72Q0103024700000000739960 causale "Pagamento spese contrattuali CIG _____".

ART. 14. FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO

In caso di fallimento del Concessionario, la stazione appaltante si avvale, senza pregiudizio per ogni altro diritto e azione a tutela dei propri interessi, della procedura prevista dalla normativa vigente in materia di Codice dei contratti.

ART. 15. RAPPRESENTANTE DEL CONCESSIONARIO E DOMICILIO

Il Concessionario è tenuto a comunicare all'Ufficio comunale competente per la gestione della concessione, prima dell'inizio della concessione, il nominativo e il rispettivo numero del telefono cellulare, di uno o più responsabili (titolare e sostituti), del servizio in concessione.

Il **Responsabile del Concessionario** (e i suoi eventuali sostituti) sarà individuato tra il proprio personale e incaricato di dirigere, coordinare e controllare tutte le attività connesse al servizio e ai quali l'Amministrazione Comunale potrà far riferimento, direttamente, per dirimere questioni di carattere generale.

CAPO III. TERMINI PER LA ESECUZIONE

ART. 16. CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DEGLI SPAZI

1. A seguito dell'approvazione del Progetto Tecnico Gestionale definitivo e della stipula del contratto di concessione, qualora non ricorra la necessità di avviare anticipatamente il servizio per ragioni d'urgenza, l'Amministrazione Comunale, tramite il RUP, comunicherà la data stabilita per la consegna dell'immobile e degli spazi affidati in concessione.

2. La consegna dell'immobile e degli spazi, della quale verrà redatto in contraddittorio con l'aggiudicatario verbale in duplice copia, potrà avvenire anche prima della stipulazione del contratto, sotto le riserve di legge, nella data concordata con l'aggiudicatario e comunque nel rispetto della normativa vigente.

3. Nel corso della consegna dell'immobile e degli spazi verrà verificato lo stato di uso e di manutenzione dei locali, degli impianti, dei beni e delle attrezzature e di quant'altro verrà dato in concessione al Concessionario e dovrà essere riconsegnato al termine dell'appalto. Sarà allegato al verbale una dettagliata descrizione e documentazione fotografica sullo stato di uso e di funzionamento dei locali, degli impianti, dei beni e delle attrezzature.

ART. 17. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE E DEGLI SPAZI

1. Il Concessionario dovrà impegnarsi a riconsegnare, alla scadenza contrattuale, i locali messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale, in perfetto stato di pulizia, di conservazione e manutenzione, salvo il normale loro deterioramento d'uso, vuoti e sgomberi da arredi, allestimenti, pareti divisorie, macchine, attrezzature e quant'altro di proprietà del Concessionario, salvo diversa pattuizione in sede contrattuale e di accordi con l'Amministrazione Comunale, senza necessità di ulteriori atti e/o diffide da parte della stessa Amministrazione.



2. All'atto della riconsegna sarà comunque redatto un nuovo verbale e l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimessa in pristino degli spazi secondo quanto risulterà dal confronto fra la situazione iniziale e quella finale, a meno dei lavori di miglioria eventualmente effettuati e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, ovvero stabilire eventuali danni arrecati ai beni dell'Amministrazione Comunale e l'ammontare dei medesimi da porre a carico del Concessionario.

3. Eventuali danni riscontrati alla struttura e/o agli impianti, dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, saranno oggetto di valutazione economica; le spese per il ripristino saranno addebitate interamente al Concessionario, attraverso l'incameramento, totale o parziale, della cauzione definitiva prestata, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento degli eventuali maggiori danni riscontrati.

4. Le eventuali migliorie apportate dal Concessionario e autorizzate dall'Amministrazione comunale accederanno alla proprietà del Concedente senza che questo debba un corrispettivo e/o compenso e/o indennizzo alcuno a favore del Concessionario, ad eccezione degli arredi e attrezzature aggiuntive installate a cure e spese del concessionario medesimo che dovranno essere rimosse senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere nei confronti del Concedente.

5. Lo svincolo della garanzia fideiussoria o deposito cauzionale sarà effettuato dopo gli adempimenti finalizzati ad accertare la consistenza e lo stato di manutenzione dei beni in restituzione (e comunque entro 60 giorni dalla scadenza contrattuale e dall'effettiva cessazione del servizio).

6. Il Concessionario, alla scadenza contrattuale, non avrà titolo ad esigere alcun indennizzo o buonuscita.

ART. 18. SOSPENSIONI E INTERRUZIONI DEL SERVIZIO

1. Solo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ordinare la sospensione di tutti o di parte dei servizi in concessione - anche a più riprese - per ragioni di esigenze di manutenzione o di sicurezza, igienico - sanitarie.

2. Nel caso che la sospensione totale del servizio ordinata dall'Amministrazione Comunale per cause non riconducibili al Concessionario si protragga oltre le 48 ore lavorative al mese, non sarà dovuto, in misura proporzionale, il canone concessorio per il periodo di tempo della sospensione, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogare la durata della concessione per il tempo delle sospensioni disposte.

3. Saranno consentite sospensioni o interruzioni temporanee nell'esecuzione del servizio solo per causa di forza maggiore o per qualunque fatto eccezionale, imprevedibile ed al di fuori del controllo del Concessionario, che quest'ultimo non possa evitare con l'esercizio della diligenza richiesta dal presente Capitolato (ad esempio la mancanza di acqua o energia elettrica e/o per qualsiasi emergenza tecnica e organizzativa), non daranno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti.

4. Salvo quanto previsto in questo articolo, l'interruzione o prolungata sospensione del servizio per decisione unilaterale del Concessionario costituisce inadempimento contrattuale che potrà comportare la risoluzione del contratto. In tal caso, l'Amministrazione Comunale procederà all'incameramento della cauzione prestata, fatta salva comunque la facoltà di procedere nei confronti del Concessionario al risarcimento dei danni subiti per effetto della risoluzione.

ART. 19. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MANCATO RISPETTO DEI TERMINI

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di risolvere il contratto di appalto in qualunque tempo, senza alcun genere di corrispettivo verso il Concessionario, qualora ricorrano i seguenti gravi motivi:



- a) il mancato pagamento per il periodo di un anno del canone concessorio;
- b) omessa stipula del contratto di assicurazione;
- c) interruzione o sospensione del servizio superiore a 4 mesi nel periodo ordinario di apertura per decisione unilaterale del Concessionario;
- d) destinazione del complesso a finalità non conformi alla loro destinazione urbanistica e funzionale ed alle vigenti norme di legge, regolamentari e d'uso vigenti per i medesimi;
- e) realizzazione di interventi non preventivamente autorizzati dal Comune.
- f) mancato rispetto delle normative in materia di lavoro e accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- g) cessione del contratto o subappalto totale o scioglimento o cessazione della ditta aggiudicataria;
- h) grave compromissione dell'igiene nelle infrastrutture utilizzate;
- i) frode e/o procedure concorsuali
- j) accertata responsabilità per danni intenzionali alle strutture o derivanti da grave negligenza;
- k) altre gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla concessione.

2. La risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario comporta l'incameramento della cauzione da parte dell'Amministrazione concedente. Il Concedente inoltre si riserva la facoltà di intraprendere azioni di richiesta di risarcimento al Concessionario con l'addebito a carico dello stesso dei danni subiti dall'Amministrazione Comunale per spese dirette o indirette sostenute a causa delle sue inadempienze o colpe.

3. All'atto della risoluzione è obbligo del Concessionario riconsegnare immediatamente i locali e gli spazi e le sue dotazioni, nello stato in cui si trovano, fatta salva la richiesta del Concedente di ripristinare lo stato dei luoghi come preesistente all'avvio del servizio o di trattenere a titolo risarcitorio il valore economico delle eventuali opere di ripristino previste e contestate.

CAPO IV. DISCIPLINA ECONOMICA

ART. 20. PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE

1. Per la concessione del servizio oggetto del presente capitolato è previsto un canone di concessione annuo descritto all'Art. 7 comma 5 del presente Capitolato che il Concessionario dovrà corrispondere direttamente alla Amministrazione Comunale con cadenza mensile, secondo le modalità che saranno opportunamente previste nell'atto di concessione.

ART. 21. CORRISPETTIVI PER LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI

1. I corrispettivi per i servizi in concessione rimarranno a totale ed esclusivo carico dei soggetti beneficiari, con conseguente esonero per l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

CAPO V. CAUZIONI E GARANZIE

ART. 22. GARANZIA DEFINITIVA

1. Ai sensi dell'articolo 117, comma 1, del Codice dei contratti, è richiesta una garanzia fideiussoria a titolo di cauzione definitiva, pari al 5% (cinque per cento) del valore stimato della concessione.



COMUNE DI CAPANNORI

2. La garanzia fideiussoria è prestata nelle forme dall'articolo 106 commi 2 e 3 del Codice dei Contratti. La garanzia è presentata in originale alla Stazione Appaltante prima della formale sottoscrizione del contratto.

CAPO VI. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

ART. 23. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA

1. È fatto obbligo al Concessionario di osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

2. L'inosservanza delle leggi in materia di lavoro, di sicurezza e di tutela dell'ambiente di cui al presente articolo, determineranno, senza alcuna formalità, la risoluzione del contratto.

3. Il Concessionario sarà direttamente responsabile per infortuni o danni arrecati, nell'esecuzione degli obblighi assunti con il contratto, sia al personale posto alle sue dipendenze, ai suoi fornitori o collaboratori in genere che per lo svolgimento del proprio lavoro si trovano nei locali o spazi in concessione sia a persone e/o cose dell'Amministrazione Comunale o a terzi, per fatto proprio o dei suoi dipendenti e collaboratori.

4. Il Concessionario si impegna a manlevare e tenere indenne l'Amministrazione Comunale da tutte le conseguenze derivanti dalla eventuale inosservanza delle disposizioni normative vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

ART. 24. DANNI, RESPONSABILITA' CIVILE E POLIZZE ASSICURATIVE

1. All'atto della sottoscrizione del contratto di concessione, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, il Concessionario assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi/utenti, ivi compreso il Comune, ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili all'aggiudicatario stessa e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni concessi, nonché dall'espletamento delle attività / servizi svolti e dagli obblighi tutti previsti dal presente contratto. Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il Concessionario dovrà stipulare – o dimostrare di possedere - le seguenti coperture assicurative per tutta la durata della Concessione:

- a) polizza assicurativa di *Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (RCTO)* che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio (anche tramite apposita appendice) l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi derivanti dall'espletamento delle attività e/o servizi svolti presso i beni concessi, nonché derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni stessi. Si precisa in proposito che:

I. la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 3.000.000,00 per sinistro;
- Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 3.000.000,00 per sinistro

II. la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute;
- danni ai locali e alle cose trovatesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- danni arrecati alle cose in consegna e custodia;
- RC per danni a cose ai sensi degli artt. 1783, 1784, 1785/bis e 1786 del codice civile;
- committenza di lavori e servizi;



- organizzazione di manifestazioni, eventi od attività ricreative/culturali o similari in genere;
 - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da soci, volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il Concessionario - che partecipino all'attività oggetto del contratto a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.
- b) polizza assicurativa *Incendio ed altri danni ai beni* che assicuri i beni concessi per le seguenti garanzie:
- incendio ed altri danni ai beni (eventi atmosferici/atti vandalici/allagamenti/alluvioni) con valore assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dei locali stimato in € 761.051,09;
 - furto dei beni mobili concessi (contenuto, compresi impianti/attrezzature) per un valore assicurato a P.R.A. stimato in € 57.782,74;
 - ricorso Terzi con un massimale per sinistro non inferiore a € 2.500.000,00.

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

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

6. Le polizze assicurative dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata del contratto (9 anni) ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benestare. Al termine di ciascuna annualità assicurativa il Concessionario dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

2. Copia delle polizze devono essere allegate al contratto.

ART. 25. I RISCHI INTERFERENTI E COSTI DELLA SICUREZZA

1. Trattandosi di affidamento in concessione di un servizio con utilizzo di struttura completa non risultano valutabili rischi interferenziali significativi che richiedano la preventiva redazione del D.U.V.R.I (documento unico valutazione rischio interferenze) di cui al l'art. 26 del D.Lgs 81/2008.

2. Pertanto si dà conseguentemente atto che i costi e le misure da adottare per eliminare o ridurre al minimo i rischi in materia di salute e sicurezza sul lavoro derivanti dalle interferenze sulle lavorazioni (di cui all'art. 26 co. 5 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.) possono essere considerati pari a 0 (zero).

3. Qualora, in fase di validità della concessione dovessero essere eventualmente programmate e previste attività che coinvolgono altri lavoratori/aziende esterne, il concessionario, nei casi previsti per legge (ovvero quelli non ricadenti nel comma 3 bis del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.) dovrà redigere il Documento



di Valutazione del Rischio Interferenze (D.U.V.R.I.) ed attuare tutte le misure preventive e di coordinamento necessarie.

CAPO VII. DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

ART. 26. VERBALE DI ULTIMAZIONE DELLA CONCESSIONE

1. Le Parti redigeranno il documento che dovrà attestare la fine dei rapporti contrattuali.
2. Tale atto ha le seguenti finalità:
 - Strumento liberatorio di ogni responsabilità dell'Affidatario in ordine alle forniture eseguite secondo quanto stabilito dai documenti contrattuali.
 - Dichiarazione di "nulla a pretendere".
 - Svincolo delle cauzioni.

ART. 27. OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario ha l'obbligo di produrre, anche a dimostrazione del rispetto degli oneri a suo carico previsti all'Art. 9 ai fini dello scomputo del canone di concessione annuale, due documenti:

- a) un **report previsionale**, da consegnare all'Amministrazione Comunale entro il *31 dicembre* di ogni anno, che descriva gli interventi che si intende realizzare;
- b) una **relazione consuntiva**, da consegnare all'Amministrazione Comunale entro il *31 gennaio* di ogni anno, che deve contenere informazioni in merito agli interventi effettivamente realizzati nell'anno precedente.

2. In relazione alle attività di accoglienza e informazione turistica, è richiesta una rilevazione di dati organizzati mediante rapporto annuale che deve contenere una breve relazione sull'andamento del servizio.

ART. 28. VIGILANZA E CONTROLLO

1. L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare il rispetto da parte del concessionario delle obbligazioni contrattuali e di quanto dallo stesso dichiarato nella domanda di affidamento, nonché nei report previsionali e nelle relazioni consuntive annuali.

2. Su tutte le attività svolte l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare controlli, ogniqualvolta lo riterrà opportuno, circa l'esecuzione e le modalità del servizio per la verifica della qualità e quantità delle attività svolte dal concessionario, con la massima cura e diligenza nonché della loro coerenza con gli obblighi contrattuali e conformemente alle prescrizioni del presente Capitolato Speciale, in contraddittorio con il titolare della concessione. Il concessionario si impegna a collaborare e favorire le operazioni di vigilanza e di controllo.

3. A tal fine oltre agli strumenti già esistenti si potrà procedere all'individuazione, la costruzione e l'attivazione di altri strumenti di verifica del lavoro svolto, anche in collaborazione con il soggetto concessionario. L'Amministrazione Comunale accerterà che il responsabile della struttura ricettiva ottemperi alle disposizioni contenute nel presente atto riservandosi di intervenire per censurare eventuali irregolarità e qualora le suddette attività non fossero eseguite in base a quanto richiesto, a seguito della contestazione scritta, il concessionario dovrà provvedere immediatamente alla loro corretta esecuzione; in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà senz'altro farli eseguire da altri addebitando i costi al concessionario incrementati dalle spese, fatta salva l'applicazione delle penalità previste nonché il diritto alla risoluzione del contratto nei casi previsti e al risarcimento di eventuali danni.



4. In relazione alle attività di accoglienza e informazione turistica, si definiscono gli indicatori di qualità per garantisce il regolare flusso di informazioni all'Amministrazione Comunale con carattere di:

- continuità: rilevazione di flussi di informazione sulla realizzazione delle attività del servizio mediante connessioni informatiche;
- periodicità: con rilevazione di dati organizzati mediante rapporto annuale che deve contenere una breve relazione sull'andamento del servizio;
- occasionalità, con rilevazione o acquisizione da parte della Amministrazione Comunale di informazioni o dati a seguito di segnalazioni ricevute da parte di altri enti o da soggetti pubblici o privati. I dati richiesti dall'Amministrazione Comunale al soggetto gestore nell'ambito della suddetta tipologia di controllo dovranno essere forniti entro 10 giorni dalla ricezione della richiesta;
- obbligatorietà: in tutti i casi di richiesta dati il Concessionario è obbligato a fornire quanto richiesto entro il termine indicato dal Comune di Capannori.

ART. 29. TRACCIABILITÀ DEI PAGAMENTI

1. Il Concessionario è tenuto ad assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e sanzionati dall'art. 6 della medesima legge. In particolare, egli è tenuto a comunicare al Concedente gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, anche in via non esclusiva, alla commessa pubblica oggetto del presente affidamento, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. Il Concessionario è altresì tenuto a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

2. Ciascun bonifico bancario/postale eseguito dal Concessionario, inerente alla gestione del servizio oggetto del presente capitolato, deve riportare in ciascuna transazione posta in essere il **CIG** di gara.

ART. 30. SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE

1. Sono a carico del Concessionario senza diritto di rivalsa:

- le spese contrattuali;
- le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;
- le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione e all'esecuzione del servizio;
- le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto;

2. Se, per atti aggiuntivi o risultanze contabili finali sono necessari aggiornamenti o conguagli delle somme per spese contrattuali, imposte e tasse di cui al comma 1, le maggiori somme sono comunque a carico del Concessionario.

3. Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), se dovuta; l'I.V.A. è regolata dalla legge; tutti gli importi citati nel presente Capitolato speciale si intendono I.V.A. esclusa.

ART. 31. TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI

1. In relazione alla Concessione in oggetto, il Titolare del trattamento è il Comune di Capannori, che ha diritto di determinare le finalità e i mezzi del trattamento nel rispetto del Regolamento UE 27/04/2016, n.



2016/679 (d'ora in avanti, per brevità, il "regolamento") e, a tal fine, impartisce proprie istruzioni ai Responsabili del trattamento, anche per il tramite dei propri Dirigenti. Ai sensi dell'art. 29 del regolamento, infatti, il Responsabile del trattamento, o chiunque agisca sotto la sua autorità, che abbia accesso a dati personali, non può trattare tali dati se non è istruito in tal senso dal Titolare del trattamento.

2. Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679, l'Amministrazione comunale, in qualità di Titolare del trattamento, provvederà a nominare il Concessionario quale Responsabile del trattamento dei dati che lo stesso necessariamente acquisirà per effetto dell'espletamento del servizio oggetto della presente concessione. La nomina sarà effettuata per iscritto con atto che specifica i compiti e le responsabilità.

3. La nomina di Responsabile è valida per tutta la durata del contratto di Concessione e si considererà revocata a completamento dell'incarico.

ART. 32. SISTEMA SANZIONATORIO - CLAUSOLE PENALI - RISOLUZIONE

1. Il sistema sanzionatorio delle eventuali inadempienze del concessionario segue criteri di proporzionalità, ragionevolezza, contraddittorio, intendendosi: per *proporzionalità* il rapporto quantitativo tra il valore dell'inadempimento ed il valore della sanzione con riguardo a gravità e reiterazione dell'inadempimento; per *ragionevolezza* l'opportunità dell'applicazione della sanzione con riferimento al fatto specifico; per *contraddittorio* l'interpello dell'appaltatore sulla natura e l'origine dell'inadempimento e la preventiva ponderazione delle eventuali giustificazioni da questi addotte.

2. L'Amministrazione Comunale applicherà all'affidatario una clausola penale di importo da € 100,00 (cento e zero centesimi) a € 1.000,00 (mille e zero centesimi) per ciascuna infrazione nei casi di violazione degli obblighi insorti in capo al concessionario in dipendenza del Capitolato e posteriormente alla stipula del contratto, per ciascun episodio.

3. Nel caso di interruzione o sospensione delle attività previste oppure grave violazione di orari, modalità quantitative e temporali nonché dei parametri e modalità nei quali esse sono richieste, assenza della documentazione prescritta, azioni od omissioni che abbiano pregiudicato o rischiato di pregiudicare la continuità dei servizi affidati, pregiudicato o rischiato di pregiudicare l'incolumità o la dignità degli utenti, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di applicare una penale da un minimo di € 500,00 (cinquecento e zero centesimi) e fino al massimo dell'importo annuale del canone di concessione escluso IVA ed altri oneri se dovuti esclusi.

4. Nel caso di reiterazione della stessa violazione sanzionata da clausola penale, l'importo della ulteriore clausola penale sarà aumentato del 50% rispetto al precedente fino al massimo previsto.

5. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere, senza pregiudizio di ogni azione per risarcimento di eventuali danni, la risoluzione del contratto nei seguenti casi:

- frode in servizio da parte del concessionario o di suoi dipendenti oppure emanazione, nei confronti dello stesso, di una o più misure di prevenzione ex art. 3 L. 1423/1956 e art. 75 DPR 554/1999;
- cessione o subaffidamento del servizio che non siano esplicitamente consentite dal presente contratto/capitolato o esplicitamente dall'Amministrazione Comunale committente;
- violazione, accertata anche in giudizio di primo grado, del rispetto dei contratti collettivi di lavoro nazionali e territoriali relativamente alla corresponsione di emolumenti, compresi le gratifiche, dovuti in base alla prestazione lavorativa effettuata oppure violazione delle norme relative ai contributi previdenziali e assicurativi in favore dei lavoratori;



- mancata sostituzione del Responsabile della sicurezza dei lavoratori nel caso in cui venga meno nel corso dell'esecuzione del contratto, oppure impiego di personale non risultante dalla scrittura o da altra documentazione obbligatoria;
- grave inadempienza, accertata anche in giudizio di primo grado, della normativa statale e regionale sulla prevenzione dei rischi sui luoghi di lavoro ed assicurazioni obbligatorie del personale, nonché tutela della riservatezza personale, vigenti durante l'erogazione dei servizi;
- violazione, da parte del concessionario, di disposizioni contrattuali o di legge oppure di direttive o procedure dell'Ente committente che, per le loro caratteristiche o la loro frequenza, anche se di tipo diverso, rendano, a giudizio dell'Ente stesso, conflittuale o pregiudizievole la continuazione della concessione, anche se soggette a penale a norma dei commi precedenti;
- irreperibilità dei responsabili indicati dall'aggiudicataria, o di loro sostituti, ai recapiti forniti;
- mancata operatività o inattività della sede locale, manifestatasi anche con la mancata ricezione di comunicazioni telefoniche, via telefax, via posta elettronica o via servizio postale inoltrate dall'Amministrazione Comunale, salva la prova, a carico del concessionario, di causa di forza maggiore;
- accertata mancanza anche di uno soltanto dei requisiti di ammissione al procedimento di affidamento della concessione, preesistente alla stipula del contratto oppure sopravvenuta alla stipula, non sanabile oppure non sanata dal concessionario entro 30 gg. dal suo verificarsi o dal suo accertamento da parte dell'Ente committente.

6. Nei casi descritti l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di incamerare immediatamente, fino a un quinto della cauzione prestata dal concessionario di indennità e il residuo fino a concorrenza della somma identificata quale risarcimento degli eventuali danni mediante formale intimazione ad adempiere o domanda giudiziale di risarcimento.

7. L'applicazione delle clausole penali avverrà, previa contestazione scritta (via P.E.C.) al concessionario e decorso un termine di 10 giorni per le osservazioni e repliche della medesima, mediante provvedimento motivato dell'Ente committente, con vincolo della cauzione prestata; la mancata lettura della corrispondenza inviata via P.E.C. non costituisce motivazione ostativa dell'applicazione della clausola penale.

8. In caso di fallimento del concessionario, di risoluzione stragiudiziale o recesso anticipato dal contratto saranno interpellati, escluso il concessionario originario, i soggetti inseriti nella graduatoria conclusiva del procedimento di aggiudicazione, al fine di stipulare un nuovo contratto fino alla durata massima della concessione.

ART. 33. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero sorgere nell'esecuzione della presente contratto e che non sia possibile definire in via bonaria, saranno attribuite alla competenza esclusiva del Foro di Lucca.

2. Non è ammesso il ricorso all'arbitrato.

ART. 34. SUBAPPALTO

1. Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione del contratto. E' ammesso il subappalto secondo le disposizioni dell'art. 119 del Codice dei Contratti.

2. Gli operatori economici indicano in sede di offerta le parti del contratto di concessione che intendono subappaltare a terzi. Non si considerano come terzi le imprese che si sono raggruppate o



consorziate per ottenere la concessione, né le imprese ad esse collegate. In caso di mancata indicazione delle parti da subappaltare il subappalto è vietato.

3. L'aggiudicatario e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di subappalto.

4. L'affidamento in subappalto è subordinato alla previa concessione dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione contraente, che sarà rilasciata a seguito della verifica delle seguenti condizioni:

- che il concorrente, all'atto dell'offerta, abbia indicato le parti del contratto di concessione che intende subappaltare a terzi;
- che il concorrente dimostri l'assenza in capo al subappaltatore dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 35. COSTITUZIONE IN MORA

1. Il mancato rispetto dei termini contenuti nel presente capitolato costituisce in mora il concessionario senza obbligo per il Comune di intimazione o richiesta fatta per iscritto (art. 1219 c.c.).

ART. 36. DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni normative vigenti, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

2. Il Responsabile Unico del Procedimento è la specialista amministrativa contabile Claudia Strusi, responsabile dell'Ufficio Promozione del Territorio, Sviluppo Economico, Food Policy e Polo Tecnologico.

3. Qualora ciò non sia possibile, si demanda la competenza al giudice ordinario in base alle vigenti norme del codice di procedura civile.