

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'OSTELLO PER LA GIOVENTÙ' DENOMINATO "OSTELLO ESTENSE"

Art. 1 – OGGETTO

Concessione del servizio ex art. 164 e seguenti D.lgs n. 50/2016 di gestione dell'Ostello per la Gioventù denominato "Ostello Estense" da parte di un operatore che mantenga e/o ampli le quote di mercato già acquisite e tuteli e/o migliori la struttura data in gestione, con l'interesse primario di incrementare e qualificare l'offerta ricettiva della città di Ferrara e la performance del bene dato in gestione, in conformità all'art. 8 comma 2 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.

La struttura attualmente destinata ad attività ricettiva extralberghiera con le caratteristiche di cui all'articolo 4, comma 8 lettera b e all'articolo 8 della Legge Regionale 28/07/2004 n. 16, è sita in Ferrara, Corso Biagio Rossetti, 24.

Il fabbricato è disposto su tre piani con capacità ricettiva di n. 19 camere per un totale di n. 96 posti letto. L'Ostello, comprensivo di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili, viene consegnato all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova, come da verbale di consegna comprensivo di inventario sottoscritto dalle parti. L'immobile può essere utilizzato esclusivamente in conformità alla propria destinazione d'uso e dovrà essere restituito al Comune di Ferrara alla scadenza della concessione, nello stato nel quale si trovava al momento della consegna, salvo il deterioramento derivante dall'usura.

Scopo principale dell'attività dell'Ostello per la Gioventù è quello di favorire il turismo prevalentemente giovanile e scolastico e l'accoglienza di gruppi e/o singoli coinvolti in iniziative di interesse culturale, associativo, didattico, educativo, sportivo, sociale, e contribuire ad incrementare gli scambi fra il territorio e gli altri paesi, nel rispetto della disciplina regionale di settore (L.R. 16/2004 e s.m.i.).

Per ogni altra attività dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione scritta all'Amministrazione Comunale.

Art. 2 – DURATA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

Il rapporto contrattuale ha durata di anni 12 (dodici) a partire presumibilmente dal 14 giugno 2017 o, se successiva, dalla data di consegna della struttura conseguente all'aggiudicazione.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di prorogare il termine del contratto alle medesime condizioni giuridiche ed economiche, nessuna esclusa, previste dal presente capitolato, per un periodo non superiore a mesi 4 (quattro). La comunicazione all'aggiudicatario da parte dell'Amministrazione Comunale deve avvenire mediante raccomandata con avviso di ricevimento o Pec, almeno due mesi prima della naturale

scadenza. La risposta dell'aggiudicatario dovrà essere inviata entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta mediante raccomandata con avviso di ricevimento o Pec.

Art. 3 - CANONE

Il canone per la conduzione e gestione dell'Ostello Estense è stabilito in € 10.340,00 annui oltre IVA (base d'asta), aumentati della percentuale offerta in sede di gara.

Art. 4 – TARIFFE E INTROITI

La tariffa relativa all'attività ricettiva (comprensive di pernottamento, prima colazione, biancheria da letto) da applicarsi nei confronti degli ospiti dell'Ostello Estense è annualmente deliberata dall'Amministrazione Comunale, su proposta non vincolante del gestore. Nel caso non si provveda a deliberare una nuova tariffa, tacitamente si applicano le ultime in vigore.

Spettano al gestore gli introiti derivanti dall'attività ricettiva e dalle attività accessorie previste nel progetto di gestione presentato in sede di gara o da ulteriori attività proposte e autorizzate dall'Amministrazione Comunale durante lo svolgimento della gestione.

Art. 5 – PRESTAZIONE OGGETTO DELLA GESTIONE

L'aggiudicatario deve:

- a) rispettare la normativa riguardante i requisiti minimi strutturali e di esercizio e gli adempimenti che da essa derivano (L.R. 16/2004 e s.m.i e delibera di G.R. n. 2186/2005), così come da dichiarazione presentata in sede di gara.
- b) provvedere a presentare al Comune di Ferrara apposita SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), ai sensi dell'art. 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i. necessaria all'avvio dell'attività ricettiva di Ostello.
- c) adempiere agli obblighi di cui al T.U. delle Leggi di Pubblica Sicurezza del 1931 e s.m.i.;
- d) garantire la custodia dell'ostello per tutta la durata della concessione. E' data facoltà all'aggiudicatario di tenere chiusa la struttura nei periodi in cui minore è l'afflusso turistico durante l'arco di ogni anno, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo complessivo non superiore a **30 (trenta)** giorni annui, salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione Comunale;

- e) prendere in consegna l'immobile nella sua interezza comprensiva dei beni immobili, mobili e area verde (come da inventario e planimetria rilasciati in sede di sopralluogo obbligatorio) ed osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato dal presente rapporto contrattuale.

Art. 6 – OBBLIGHI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario è tenuto a:

- a) acquisire l'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dell'immobile entro 15 giorni dalla consegna della struttura;
- b) sostenere tutte le spese generali relative all'immobile, quali energia elettrica, acqua, riscaldamento, nettezza urbana, telefono, sfalcio dell'erba, ecc.... Pertanto tutte le utenze, a partire dalla data di sottoscrizione della concessione, dovranno essere volturate in capo all'aggiudicatario;
- c) realizzare i lavori previsti nell'allegato A, individuando ditte di propria fiducia sotto la direzione tecnica dei lavori in capo al Comune di Ferrara. Tali lavori devono venire realizzati secondo il cronoprogramma presentato in sede di gara e comunque entro il sesto anno di concessione, pena la risoluzione della stessa e l'incameramento della cauzione definitiva ed eventuali maggiori danni. La data di inizio lavori deve essere concordata ed autorizzata dal Responsabile del Procedimento. L'aggiudicatario si impegna sin da ora ad inviare copia delle fatture dei lavori di cui all'allegato A, secondo le modalità previste all'art. 12;
- d) eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria. Tutte le opere di miglioria apportate devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, l'Amministrazione affianca un proprio tecnico, che dovrà approvare preventivamente gli interventi stessi.
- e) applicare la tariffa come previsto dall'art. 4 del presente capitolato;
- f) stipulare polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi di importo adeguato a copertura degli eventuali rischi derivanti da responsabilità civile verso gli ospiti, e da eventuali danneggiamenti ai locali ed alle attrezzature con i seguenti massimali:
- € 3.500.000,00 per ogni sinistro con il limite di
 - € 3.500.000,00 per ogni persona lesa e
 - € 3.500.000,00 per danni a cose

- g) Inoltre, l'aggiudicatario ha l'obbligo, sotto pena di decadenza, di prestare al Comune di Ferrara, dietro apposita richiesta, le ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali per tutta la durata della gestione.
- h) prevedere un gruppo costante (minimo n. 2) di persone di fiducia, formate professionalmente e di comprovata moralità per la corretta e responsabile esecuzione del servizio, trasmettendo all'Amministrazione Comunale le generalità degli operatori e specificando il nominativo del coordinatore;
- i) provvedere ad effettuare tempestivamente la sostituzione del personale assente o del personale per cui si dovessero rilevare situazioni di incompatibilità ambientale, con altro in possesso dei medesimi requisiti professionali;
- j) applicare ed osservare, per i propri dipendenti, le disposizioni legislative ed i vigenti specifici contratti collettivi nazionali di lavoro che disciplinano lo stato giuridico, il trattamento economico, l'orario di lavoro ed il trattamento previdenziale ed assicurativo dei lavoratori di tale categoria e settore; pertanto il Comune di Ferrara non si assume responsabilità di alcun genere per quanto attiene i rapporti di lavoro fra l'aggiudicatario e i prestatori d'opera;
- k) essere in regola con tutte le disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed in particolare con quanto previsto dal D.lgs 81/08 Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro e s.m.i.;
- l) impiegare personale che osservi comportamenti corretti e cortesi nei confronti dell'utenza, che osservi il segreto d'ufficio, il dovere di riservatezza e il diritto all'anonimato degli utenti e che rispetti gli orari di lavoro. Dovrà essere inoltre attestato che il personale di reception conosca almeno la lingua inglese;
- m) provvedere al pagamento dell'intero primo canone annuale entro il 28 febbraio 2018 canoni degli anni successivi dovranno essere pagati entro il 28 febbraio di ogni anno. In caso di mancato pagamento, e qualora il canone non venga pagato nei tre mesi successivi, si procederà alla risoluzione del contratto. A seguito dell'effettuazione dei lavori previsti nell'allegato A, per ogni anno verrà scomputato dal canone di affitto annuale (tenuto conto del rialzo offerto in sede di gara), un importo pari all'importo dei costi rimasti effettivamente a carico dell'aggiudicatario e rendicontati dalle fatture presentate entro la data indicata all'art. 12. Eventuali importi superiori al canone annuale andranno a compensare gli importi dei canoni per le annualità successive. Le spese eccedenti l'importo complessivo del canone dovuto per le annualità totali della durata del contratto rimarranno a carico dell'aggiudicatario e non saranno rimborsate;

- n) garantire un numero minimo di 80 presenze gratuite all'anno per l'Amministrazione Comunale ed uno sconto del 25% sulle tariffe ordinarie per le prenotazioni patrocinate dal Comune di Ferrara;
- o) garantire l'ottemperanza a quanto da egli stesso proposto in sede di gara, che viene considerato parte integrante del rapporto contrattuale;
- p) valutare la fattibilità di stipula, con l'Amministrazione Comunale, di convenzioni per la gestione di servizi collaterali utili all'attività turistica nonché, in occasione di particolari situazioni, a stipulare speciali accordi di ospitalità;
- q) segnalare ogni problema o situazione in cui l'intervento dell'Amministrazione Comunale possa essere necessario o utile, permettere all'Amministrazione Comunale la visione di registri e documenti e consentire periodiche ispezioni al fine di verificare il buon mantenimento di arredi ed impianti, nonché lo stato complessivo dell'immobile.

Art. 7 - RISPETTO POLITICA INTEGRATA: QUALITÀ' – AMBIENTE – EVENTI SOSTENIBILI

L'aggiudicatario è tenuto a conoscere i contenuti della Politica integrata: qualità – ambiente – eventi sostenibili del Comune di Ferrara di cui prende visione, rilasciando all'Amministrazione del Comune di Ferrara apposita copia firmata e sottoscritta. L'aggiudicatario si impegna inoltre ad informare i propri dipendenti e fornitori del contenuto della Politica e ad esporla in luogo ben visibile da parte degli ospiti.

L'aggiudicatario si conforma inoltre alle principali norme di legislazione ambientale/convenzioni europee o internazionali o altri atti in materia ambientale.

L'aggiudicatario è tenuto altresì a rispettare e sviluppare in ogni sua parte il progetto di sostenibilità presentato in sede di gara.

Art. 8 IMPEGNI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si impegna a:

- a) mettere a disposizione, per tutta la durata della concessione, i locali previsti nella planimetria e gli arredi e le attrezzature inseriti nell'inventario consegnati in sede di sopralluogo obbligatorio;
- b) consegnare all'aggiudicatario copia delle chiavi della struttura sita in Corso Biagio Rossetti, 24, oggetto del presente capitolato;
- c) inserire la struttura nelle attività promozionali turistiche di istituto.

Art. 9 ESONERO DI RESPONSABILITA' PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Nella conduzione e gestione dell'Ostello, l'aggiudicatario deve adottare tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare danni alle persone e alle cose in relazione alle peculiarità degli spazi interessati e delle attrezzature utilizzate. L'Amministrazione Comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale dell'aggiudicatario, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva. L'aggiudicatario si impegna ad adoperarsi per garantire la massima sicurezza ai propri ospiti, sollevando da responsabilità in merito l'Amministrazione Comunale, nonché ad attivarsi in caso di necessità o di bisogno nei confronti degli organi competenti di pubblica sicurezza o di soccorso. L'aggiudicatario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, all'attività e all'esecuzione della concessione del servizio di cui al presente capitolato. L'aggiudicatario risponde di tutti i danni causati a qualsiasi titolo nell'assunzione del rapporto contrattuale a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà dell'aggiudicatario stesso, a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà dell'Amministrazione Comunale, a terzi o cose di loro proprietà.

Art. 10 – CAUZIONI E GARANZIE

A garanzia delle obbligazioni tutte derivanti dall'esecuzione del contratto, l'aggiudicatario si impegna a prestare una cauzione definitiva pari ad € 20.000,00 sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/16.

Tale cauzione, costituita a prima richiesta, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del C.C. e la sua operatività entro 15 gg., a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

L'aggiudicatario è obbligato, come da offerta presentata in sede di gara, alla stipula di adeguate polizze assicurative a beneficio del Comune di Ferrara e dei soggetti da esso indicati per le coperture di Responsabilità Civile e Operatori (RCT/RCO), a copertura di tutti i rischi connessi alla gestione della concessione del servizio di cui al presente capitolato, compresi i rischi e i conseguenti danni materiali, fisici e immateriali che possono occorrere ai clienti, a terzi e al personale impiegato.

Art. 11 – STIPULA DEL CONTRATTO

Con l'aggiudicatario si procederà alla stipula del contratto con atto pubblico in forma amministrativa con firma digitale. Fanno parte del contratto il presente Capitolato e l'offerta dell'aggiudicatario.

Tutte le spese inerenti al contratto saranno a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei riguardi del Comune di Ferrara.

Tali oneri sono: marche da bollo per la stesura del contratto, per i verbali, i diritti di segreteria a norma di legge e qualsiasi altra imposta e tassa secondo le leggi vigenti.

L'aggiudicatario sarà tenuto alla presentazione di tutta la documentazione occorrente per la stipula del contratto entro 20 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data che sarà fissata dalla stazione appaltante per la stipula del contratto.

L'Amministrazione Comunale, dopo l'aggiudicazione definitiva, in considerazione dell'urgenza di avviare le complesse e articolate attività relative all'organizzazione della gestione dell'Ostello, si riserva la facoltà di consegnare la struttura nelle more della conclusione contrattuale ai sensi dell'art. 32 del D.lgs. n. 50/2016. In caso di successiva mancata conclusione si fa riferimento alle obbligazioni contenute nel presente Capitolato speciale, nei documenti di gara nonché alle condizioni tutte dell'offerta dell'Impresa risultata aggiudicataria.

Art. 12 – CONTROLLI – VIGILANZA E RENDICONTAZIONE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute nel presente Capitolato di gara, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali.

Gli incaricati alla vigilanza, siano essi dipendenti comunali o esperti incaricati, hanno la facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre l'aggiudicatario deve impegnarsi a fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

L'aggiudicatario è tenuto a produrre all'Amministrazione Comunale entro le seguenti scadenze:

1) entro il 10 gennaio 2018 e in seguito entro il 10 gennaio di ogni anno:

- a) la rendicontazione economica dei lavori svolti nell'anno solare precedente, con le relative fatture attestanti lo svolgimento dei lavori stessi

2) entro il 31 marzo 2018 e in seguito entro il 31 marzo di ogni anno:

- a) relazione sull'attività ricettiva e accessoria svolta nell'anno solare precedente con particolare riferimento agli arrivi e alle presenze della struttura ricettiva
- b) rendicontazione economica della gestione
- c) piano di marketing territoriale, per l'anno in corso, per la promozione dell'ostello con l'obiettivo di incrementare le presenze turistiche e promuovere le tipicità della zona;
- d) rendicontazione dell'attività svolta relativamente al progetto di sostenibilità ambientale presentato in sede di gara.

Art. 13 PENALITA'

In caso di mancata o incompleta attuazione degli obblighi di cui al presente capitolato e nell'offerta presentata in sede di gara, viene applicata una penale di € 200,00. Detta penale verrà sommata al canone annuale.

Si precisa che le eventuali contestazioni di mancata o incompleta attuazione dei compiti di cui sopra, saranno trasmesse per iscritto anche via pec da parte del Responsabile del procedimento; l'aggiudicatario potrà presentare con le stesse modalità la proprie controdeduzioni nel termine massimo di 5 giorni dal ricevimento della contestazione, e qualora dette controdeduzioni non siano accoglibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia giunta nel termine indicato, sarà applicata la penale come sopra.

Art. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Salvo risoluzione per inadempimento (art. 1453 del c.c.), il Comune di Ferrara si riserva la facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del c.c., a tutto rischio dell'aggiudicatario, se lo stesso:

incurra in grave violazioni contrattuali, non eliminate anche a seguito di diffide formali ad adempiere ed in particolare:

- non intenda sottostare alle penali poste dal presente capitolato,
- non provveda al reintegro della cauzione ai sensi del precedente art. 10 del capitolato e nel caso di suo incameramento, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione Comunale,
- non provveda ad applicare la tariffa stabilita annualmente dall'Amministrazione Comunale,

- impieghi personale diverso da quello indicato in sede di offerta o non preventivamente comunicato e autorizzato dall'Amministrazione Comunale,
- abbia accumulato 5 penalità in un anno,
- non rispetti i requisiti minimi strutturali e di esercizio previsti dalla L.R. 16/2004 e dalla delibera di G.R. n. 2186/2005,
- superi il limite massimo di giorni di chiusura annui previsti dall'articolo 5 lettera c del presente capitolato,
- non esegua i lavori previsti dall'allegato A come da quanto previsto dall'articolo 6 lettera c del presente capitolato e nel rispetto del cronoprogramma proposto in sede di gara,
- non provveda al pagamento del canone annuale come previsto all'articolo 6 lettera l.

Il Comune di Ferrara notifica all'aggiudicatario con lettera raccomandata l'inadempimento contestato dichiarando il rapporto risolto di diritto.

Determinano altresì in via automatica la risoluzione anticipata del rapporto, senza necessità di dichiarazione in tal senso da parte del Comune di Ferrara, l'apertura delle procedure di fallimento, nonché la messa in liquidazione dell'aggiudicatario.

Resta salvo in ogni caso, il diritto del Comune di Ferrara di richiedere il risarcimento dei conseguenti danni patrimoniali e di immagine.

Art. 15 – DIVIETO DI CESSIONE E SUBAPPALTO

Resta vietato ai sensi di legge, all'aggiudicatario, sotto pena di risoluzione "de iure" del contratto e all'incameramento della cauzione, la cessione e qualsiasi altra forma di subappalto totale o parziale della concessione del servizio.

Art. 16 – CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Le parti escludono il ricorso al giudizio arbitrale. Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione della concessione del servizio o dall'interpretazione del contratto che non si siano potute definire bonariamente o in via amministrativa, saranno deferite al Foro di Ferrara.

Art. 17- TRACCIABILITÀ' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'aggiudicatario si assume tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010 e s.m.i..

Art. 18 - APPROVAZIONE ESPRESSA DI CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice civile L'aggiudicatario approva specificamente le seguenti clausole del presente contratto: art. 1 (Oggetto); art. 2 (Durata del rapporto contrattuale); art. 3 (Canone); art 4 (Tariffe e introiti); art. 5 (Prestazioni oggetto della gestione); art. 6 (Obblighi a carico dell'aggiudicatario); art. 7 (Rispetto della politica integrata: qualità - ambiente – eventi sostenibili); art. 10 (Cauzioni e garanzie); art. 11 (Stipula del contratto); art. 12 (Controlli – Vigilanza e rendicontazione); art. 13 (Penalità); art. 14. risoluzione del contratto; art. 15 (Divieto di cessione e subappalto); art. 16 (Controversie e foro competente); art. 17 (Tracciabilità dei flussi finanziari).