



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

P.za S. Anna n°1 56045 - Pomarance (PI) - Tel.0588/62311 Fax 0588/65470

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFITTO D’AZIENDA
DEL COMPLESSO ALBERGO–RISTORANTE “IL POMARANCIO”**

Pubblicata con Determina n. 228 del 16.04.2021

CAPITOLATO

Art. 1

(Oggetto)

Il presente capitolato ha per oggetto la procedura per l’affitto d’azienda del complesso denominato “Il Pomarancio”, già destinato ad albergo, bar, ristorante, classificato a 3 stelle, sito nel comune di Pomarance (PI), in Via Roncalli, n. 18. La gestione delle citate attività ha carattere unitario.

L’immobile, di proprietà comunale, è costituito da un fabbricato di circa mq 2150 e da un’area esterna che si estende per circa mq. 910, censito al NCEU al foglio 33, particella 285, sub 1, Cat. D2, aventi rendita catastale di € 46.110,73 composto, come meglio descritto nella relazione tecnica, Allegato C ed evidenziato nelle planimetrie allegate, **TAV. 1, TAV. 2, TAV. 3, TAV. 4**, da:

- uno spazio esterno di pertinenza del fabbricato, dotato di piscina;
- un piano seminterrato nel quale si trovano oltre ai servizi igienici gli ambienti adibiti a somministrazione alimenti, cucina, magazzini e locali caldaia;
- un piano terra nel quale trovano posto la reception, la direzione, la sala tv/relax, la sala bar, una grande veranda coperta multiuso, una sala per il tempo libero oltre i servizi igienici.

Al primo e secondo piano, collegati con l’ascensore e con le scale, vi sono le 18 camere d’albergo con relativi servizi igienici per un totale, allo stato dell’arte, di n. 25 posti letto.

Si riportano nel dettaglio le superfici delle camere:

I Piano

1. 22,16 mq (Doppia)
2. 19,70 mq (Doppia)

II Piano

3. 19,44 mq (Doppia)
4. 19,62 mq (Singola)
5. 21,03 mq (Doppia)
6. 9,62 mq (Singola)
7. 10,58 mq (Singola)
8. 8,57 mq (Singola)
9. 9,74 mq (Singola)
10. 15,40 mq (Singola)
11. 20,42 mq (Singola)
12. 18,73 mq (Singola)



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

- 13. 20,10 mq (Doppia)
- 14. 14,06 mq (Singola)
- 15. 13,15 mq (Singola)
- 16. 18,47 mq (Doppia)
- 17. 18,30 mq (Doppia)
- 18. 12,60 mq (Singola)

Si precisa che, oltre alla facoltà di una diversa dislocazione dei letti nelle camere, è nella discrezionalità dell'affittuario incrementare, quale miglioria del progetto di gestione come meglio specificato nel disciplinare, il numero dei posti letto della struttura ma sempre nel rigoroso rispetto del rapporto posti letto - superficie stabilito dall'art. 33 comma 4 della L.R. 86/2016 e assumendo a proprio carico tutti gli adeguamenti strutturali richiesti dalla normativa vigente e le conseguenti spese.

L'edificio è allacciato alla rete elettrica e idrica. Il riscaldamento invernale avviene attraverso l'uso di teleriscaldamento.

La struttura sarà a breve dotata di connessione internet mediante fibra ottica .

All'esterno dell'edificio è presente una piscina di dimensioni 8X12 metri con altezza da 145 a 185 cm e Skimmer a circa 25 cm dal bordo vasca.

L'affittuario prenderà in carico l'immobile e le sue pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente. Si ribadisce che la struttura, pur dotata di impianto antincendio, è attualmente idonea ad ospitare solo fino a 25 posti letto.

Art. 2

(Canone)

E' previsto il versamento di un canone di affitto d'azienda mensile da versare in quattro rate trimestrali per tutta la durata del contratto fatto salvo quanto specificato dal successivo periodo.

Il canone di affitto, nella misura risultante dall'offerta come stabilita dal disciplinare e soggetto a I.V.A. nella misura di legge, dovrà essere corrisposto a partire dal diciottesimo mese di gestione decorrente dal 01/01/2022 (il canone dovrà pertanto essere versato nell'entità che risulterà per il primo periodo dall'offerta economica dell'aggiudicatario, **a partire dal 01/07/2023**) al fine di agevolare l'avviamento dell'attività, inattiva da oltre cinque anni, e per non gravare ulteriormente sulle spese per le necessarie forniture e gli adeguamenti di cui all'art. 7 del capitolato.

Art. 3

(Durata)

L'affitto ha durata di anni 15 (quindici) decorrenti dalla consegna dell'immobile. Quanto agli effetti economici, gli stessi decorrono nei termini previsti dal precedente art. 2. Alla sua scadenza naturale il contratto potrà essere discrezionalmente rinnovato di ulteriori 5 (cinque) da parte del Comune su richiesta dell'affittuario. Ai fini della proroga si terrà conto della puntualità del versamento dei canoni, dell'efficienza della gestione anche in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile e delle eventuali migliorie apportatevi.

Gli effetti del contratto si estingueranno nei seguenti casi:

- a) per morte dell'affittuario, ove persona fisica, salvo il subentro degli eredi, ove ne facciano richiesta, se in possesso dei requisiti, accertati dall'Amministrazione Comunale e previa accettazione assolutamente discrezionale e non sindacabile da parte dell'Amministrazione Comunale del subentro;



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

- b) per la perdita della capacità di agire dell'affittuario o della personalità giuridica, se trattasi di società;
- c) per sopravvenuta incapacità dell'affittuario di adempiere ai propri obblighi, quando il luogo o i mezzi d'esercizio siano diventati inadatti per qualsiasi motivo, ivi comprese cause naturali, all'esercizio, anche parziale, dell'attività. Nell'ipotesi in cui l'inadattità derivi da attività e/o omissioni per causa dell'aggiudicatario, lo stesso sarà tenuto a titolo di penale al pagamento di 6 (sei) mensilità, salvo i maggiori danni causati da tale comportamento, anche omissivo.
- d) nelle altre ipotesi previste dalla normativa vigente, ancorché non specificate negli atti di gara.

Art. 4

(Obblighi dell'affittuario)

All'aggiudicatario saranno affidati gli immobili, risultanti dalle planimetrie allegate, con i relativi impianti. Saranno altresì affidate le attrezzature e gli arredi del complesso come risultanti da apposito verbale sottoscritto separatamente in sede di aggiudicazione.

Nel caso in cui durante il periodo di affitto si rilevi da parte dell'affittuario la necessità di sostituire per obsolescenza o per mancata rispondenza alla gestione imprenditoriale gli arredi o le attrezzature già presenti al momento della consegna dell'immobile, questi saranno acquisiti in proprietà dal Comune di Pomarance al termine dell'affitto senza che null'altro possa essere preteso a qualsiasi titolo o ragione dall'affittuario. Tutti gli altri arredi e beni mobili acquistati dall'affittuario per la migliore e più efficiente gestione delle attività secondo il progetto di gestione, rimarranno nella disponibilità del medesimo.

Costituisce onere dell'affittuario verificare, a seguito dell'effettuazione di apposito sopralluogo, le condizioni dell'immobile, prendere atto dello stato delle attrezzature e degli arredi in esso presenti e dichiarare di essere disposto ad intraprendere la gestione senza richiedere alcuna opera o dotazione migliorativa al concedente.

A tal fine dovrà essere allegata alla documentazione da presentare in sede di gara l'attestazione di avvenuto sopralluogo.

La gestione del complesso dei locali, dovrà iniziare entro e non oltre il termine perentorio di 3 mesi dalla data del provvedimento di aggiudicazione.

Le attività da avviare obbligatoriamente all'interno della struttura, con separati titoli abilitativi, sono quelle di albergo ai sensi della L.R. 20 dicembre 2016, n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale) e somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio).

Oltre agli oneri relativi agli interventi manutentivi specificati nel presente capitolato, ed a quanto riportato nel progetto tecnico di cui al disciplinare allegato, saranno a carico dell'affittuario tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione della struttura stessa.

A titolo esemplificativo e non esaustivo:

- 1) prendere in consegna la struttura ed i beni relativi e utilizzarla secondo la sua specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità;
- 2) acquisire tutti i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente necessari allo svolgimento delle attività previste nell'affitto, oltre la responsabilità della gestione del "complesso" con piena autonomia imprenditoriale, con disponibilità di adeguati mezzi e personale nel rispetto delle condizioni stabilite nel presente capitolato, negli atti di gara e nella documentazione, anche tecnica, presentata dall'aggiudicatario in sede di offerta di gara;



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

- 3) mantenere nella struttura per tutto il perdurare della concessione tutti i requisiti minimi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente in tema di attività alberghiere (tenuto conto della classificazione attribuita), somministrazione di alimenti e bevande e quant'altro, ivi compresa a titolo esemplificativo e non esaustivo la conduzione della piscina.
- 4) garantire, con oneri a carico dell'aggiudicatario, la funzionalità della struttura nella dinamica evolutiva della normativa stessa;
- 4) osservare tutte le normative in vigore sulla disciplina e tutela dei lavoratori dipendenti e dei prestatori d'opera;
- 5) mantenere la struttura dei requisiti minimi e dei servizi obbligatori previsti dal DPGR 7 agosto 2018, n. 47/R, per conservare almeno l'attuale classificazione a tre stelle.
- 6) garantire, a richiesta dell'Amministrazione e comunque compatibilmente con la conduzione della struttura, la fornitura gratuita di n. 40 pasti annui (fino ad un valore massimo di 30,00 € a pasto) e n. 20 pernottamenti annui (intesi come notti/persona) per l'ospitalità legata ad attività istituzionali dell'Ente;
- 7) sostenere le spese per le utenze, ivi comprese quelle di energia elettrica, acqua, gas, teleriscaldamento¹, telefono, raccolta e smaltimento rifiuti ecc., nonché tutte le imposte e tasse relative all'attività e stipulare e/o volturare a proprio carico i relativi contratti entro l'inizio della gestione e comunque entro il termine di 3 mesi dalla data del provvedimento di aggiudicazione;
- 8) garantire a partire dal verbale di consegna dell'immobile, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, la verifica e la sorveglianza di tutti gli impianti, macchinari ed arredi in dotazione;
- 9) sostenere le spese di custodia, vigilanza, pulizia generale della stessa, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza, ecc.;
- 10) effettuare nei termini di legge agli organi preposti (in particolare Questura e Comune di Pisa) tutte le comunicazioni richieste dalla normativa per le strutture ricettive.

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale, l'aggiudicatario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

In tutti i rapporti con i terzi non dovrà mai essere menzionato il Comune, il quale è pertanto esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivanti dai rapporti stessi.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune in perfette condizioni di agibilità e funzionamento nonché con le medesime dotazioni iniziali (intendendo per medesime dotazioni lo stesso numero e tipologia).

Art. 5

(Personale per l'esercizio della struttura ricettiva)

¹ La spesa media annua del teleriscaldamento degli ultimi due anni interi della gestione (2013-2014) è stata pari a € 7.244,00



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Per la conduzione dell'attività l'affittuario dovrà dotarsi di personale e collaboratori assunti secondo i contratti di lavoro del settore alberghiero e ristorativo (a prescindere dalla tipologia dell'impresa) ed in numero e qualifica tale da garantire il buon funzionamento della struttura.

Tutto il personale impiegato nel servizio dovrà possedere adeguata professionalità e conoscere le norme di igiene della somministrazione pasti e le norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro.

L'affittuario dovrà attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, occupati nelle mansioni costituenti oggetto del presente capitolato, le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle previste dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data di stipula del contratto, alla categoria e nella località in cui si svolge il servizio, nonché condizioni risultanti da successive modifiche e integrazioni, in genere, da ogni altro contratto collettivo, successivamente stipulato per la categoria applicabile nella Provincia di Pisa.

Si specifica, in base a quanto sopra detto, che l'affittuario deve espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle disposizioni di legge, sia nazionali che regionali; il Comune è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo intercorrendo il predetto rapporto di lavoro esclusivamente tra l'affittuario e i suoi dipendenti.

Il personale addetto al servizio dovrà vestire con decoro ed essere munito di tessera di riconoscimento rilasciata dalla direzione della struttura.

Art. 6

(Consegna della struttura ricettiva)

La consegna delle strutture, delle pertinenze esterne, degli impianti, attrezzature, arredi avverrà mediante stesura di apposito verbale, redatto in contraddittorio tra le parti. Al termine del contratto, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di restituire i beni, le attrezzature e gli arredi. Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà della struttura e degli arredi.

Tale verifica non avrà carattere definitivo e quindi potranno essere richiesti al gestore anche in un momento successivo il pagamento dei danni o delle spettanze ai creditori maturati nel corso della gestione. Dal giorno della consegna l'affittuario è costituito custode del complesso aziendale, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso o che possano derivare dal fatto od omissione di terzi.

Art. 7

(Interventi manutentivi e dotazioni obbligatorie)

L'affittuario dovrà eseguire, tutti i lavori che si rendessero necessari in seguito a prescrizioni provenienti dagli uffici preposti della locale Azienda Sanitaria.

La manutenzione consiste nel garantire per tutta la durata del contratto, il mantenimento in stato di perfetta efficienza, funzionalità e decoro i locali, le strutture, gli impianti, le attrezzature, gli arredi, le pertinenze, le aree esterne, ecc.

L'affittuario provvederà a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria mediante il mantenimento in uso e decoro della struttura, nonché alla sostituzione di opere o impianti che dovessero decadere nel tempo o risultassero obsoleti e/o malfunzionanti. Tali interventi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, potranno riguardare le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali della struttura ricettiva e dei relativi beni e



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

pertinenze, nonché per rinnovare ed integrare i servizi esistenti quali ad esempio quelli igienico-sanitari e tecnologici e le relative reti di adduzione dell'acqua e di smaltimento reflui nonché gli impianti elettrici nel loro complesso.

Rimane a carico dell'Amministrazione la sola manutenzione straordinaria della facciata (compresi gli infissi e gronde) e del tetto; la tempistica degli interventi sarà comunque definita in contraddittorio con l'affittuario.

L'affittuario dovrà inoltre provvedere, con spese a proprio carico, alla manutenzione delle aree verdi ed ogni operazione colturale inerente.

Dovrà essere garantito il controllo periodico degli scarichi delle acque bianche e nere e la manutenzione degli stessi.

Dovrà essere garantita per l'intera durata della locazione l'efficienza di tutti gli impianti presenti all'interno della struttura provvedendo alle verifiche periodiche come da normativa vigente in materia.

L'affittuario non potrà apportare, senza previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale e l'ottenimento degli eventuali permessi e/o autorizzazioni amministrative delle competenti autorità, modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva ancorché finalizzate ad una gestione ottimale. Tali opere potranno essere autorizzate dopo aver verificato la fattibilità e la rispondenza da parte del Settore Gestione del Territorio e qualora i relativi oneri siano a carico dell'affittuario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Comune, senza oneri aggiuntivi di alcun tipo per l'Amministrazione Comunale stessa, alla scadenza dell'affitto della struttura. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso il Comune può imporre all'affittuario la rimozione a proprie spese e il ripristino dei luoghi.

Per l'esecuzione di detti lavori dovranno essere rispettate le norme concernenti la qualificazione dell'esecutore e quant'altro applicabile in materia di interventi su immobili di proprietà pubblica e dovrà essere prodotta all'Amministrazione Comunale la relativa certificazione di rispetto degli interventi effettuati alla normativa, nazionale e regionale, vigente al momento dell'esecuzione dell'intervento stesso.

Resta a carico dell'affittuario:

1. l'acquisto o il noleggio di:

- a) Set lenzuola, asciugamani e detersivi per ogni camera ed in base alle necessità nel rispetto di quanto previsto dall'allegato C al DPGR 7 agosto 2018, n. 47/R punti 1.10.2 e 1.11.2
- b) Tovagliato e stoviglie per ristorante, set di batterie di pentole e tutto il necessario per la cucina in base alle necessità, tenuto conto della dotazione in essere nei locali cucina e ristorante.
- c) Sedie e tavoli per l'area ristorante in base alle necessità

2. L'installazione di:

- a) un montascale da esterni sulla rampa di accesso alla piscina esterna per consentire l'effettiva accessibilità all'impianto.

Quanto previsto ai punti a), b), c) rimarrà di proprietà dell'affittuario mentre il montascale verrà acquisito a titolo definitivo dall'Amministrazione al termine della locazione.

Fatto salvo quanto previsto alla lettera 2.a) che rimarrà di proprietà dell'Amministrazione Comunale, rimane nella facoltà delle parti di concordare al termine della gestione l'acquisizione al Comune di quanto sopra elencato ove di proprietà dell'affittuario.



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Art. 8

(Piano di miglioramento)

L'affittuario dovrà puntualmente realizzare tutti gli interventi di miglioramento contenuti nell'offerta presentata e comunque ulteriori rispetto a quelli indicati all'articolo 7 del presente capitolato, nel rispetto di eventuali prescrizioni, che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno introdurre per una migliore funzionalità della struttura.

L'attuazione del Piano di miglioramento e l'effettuazione delle migliorie proposte, dovrà essere completata nel rispetto del cronoprogramma presentato in sede di gara e comunque entro il termine perentorio di tre anni dall'inizio della gestione. In caso di mancato adempimento nei termini assegnati si procederà con la risoluzione del contratto e all'incameramento, totale o parziale della cauzione definitiva in base al grado di realizzazione del piano.

Alla scadenza del contratto di affitto, le migliorie di cui al presente articolo come ogni altro intervento strutturale, rimarranno di proprietà del Comune di Pomarance, senza che null'altro possa essere preteso a qualsiasi titolo o ragione dall'affittuario.

Art. 9

(Apertura della struttura ed esercizio dell'attività)

L'esercizio delle attività oggetto della presente procedura deve essere conforme alla normativa vigente (L.R. 86/2016, DPGR 47/R/2018, L.R. 62/2018). Le eventuali sanzioni irrogate per l'esercizio delle attività in difformità alle normative vigenti resteranno a carico del soggetto gestore che nulla potrà pretendere dalla stazione appaltante.

L'apertura della struttura ricettiva e di quella somministrazione è da intendersi annuale con un periodo di apertura minimo di 10 mesi nell'arco dell'anno.

Le Scia necessarie allo svolgimento delle attività dovranno essere presentate prima o contestualmente all'avvio dell'attività al Suap di riferimento.

Art. 10

(Sicurezza dei locali)

L'affittuario dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, nonché a istituire e addestrare le figure e squadre ivi previste, garantendone la continuità di attività.

Dovrà provvedere inoltre, anche a mezzo delle suddette figure e squadre, a mantenere in efficienza i dispositivi di prevenzione, segnalazione, spegnimento incendi secondo le norme di legge, nonché a tenere sgombre le vie d'esodo ed adempiere a tutti gli altri oneri ed obblighi previsti dalla normativa in materia di sicurezza e di esercizio di attività ricettive e di ristorazione e di gestione delle piscine.

L'affittuario pertanto si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Sono a carico dell'affittuario, salvo diverso accordo con l'Amministrazione ove risultino particolarmente gravosi, gli eventuali adempimenti che derivassero da modifiche normative in materia di prevenzione incendi. La misura massima della eventuale compartecipazione dell'Amministrazione non potrà comunque superare il 50% delle spese da sostenere.

Art. 11

(Responsabilità)



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Sono a carico dell'affittuario gli adempimenti per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio della gestione. L'affittuario si assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di infortuni sia al personale addetto sia a terzi, sia per fatto proprio o dei propri dipendenti, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici o privati, intendendo il Comune escludere ogni propria responsabilità in merito, in considerazione della completa autonomia di gestione con cui si concede l'attività di cui trattasi.

L'affittuario, prima della stipula del contratto, dovrà produrre una polizza per danni da incendio, scoppio, allagamento, esalazioni fumogene o qualsiasi altra causa, con capitale assicurato pari almeno a € 5.000.000,00, a garanzia dei danni che possono subire le strutture, gli arredi, gli impianti e qualsiasi altro bene di proprietà comunale, estesa agli atti vandalici ed agli eventi atmosferici. La polizza dovrà contenere inoltre la clausola "per conto di chi spetta".

Tale copertura assicurativa si estende alla Responsabilità Civile (RCT) dell'aggiudicatario in qualità di gestore di immobili, per i danni eventualmente subiti da terzi (persone o cose) derivanti dall'attività da egli esercitata in forza del contratto. Il massimale, per sinistro e per anno, dovrà essere di almeno euro 3.000.000,00.

La polizza dovrà mantenere la propria efficacia per tutto il periodo dell'affitto mediante rinnovi periodici. Detta polizza dovrà, inoltre, specificare che il Comune è soggetto terzo, e dovrà contenere l'estensione di garanzia alle "cose in consegna e custodia", con la conseguenza che gli eventuali danni a beni di proprietà comunale (comprese piante, alberi, ecc.) saranno indennizzati mediante tale polizza.

L'aggiudicatario dovrà pertanto stipulare e presentare al Comune dei contratti assicurativi All Risk a tutela dei beni mobili ed immobili dati in affitto e responsabilità civile a copertura dei rischi di danni a terzi in conseguenza dell'espletamento di tutte le attività oggetto di appalto.

Ogni eventuale ulteriore aspetto non specificato nel capoverso che precede in ordine al contenuto dei contratti, ai capitali ed alle relative garanzie da prestare dovrà essere definito di concerto con il Comune.

Si precisa comunque che:

- i massimali delle polizze sopra indicati non rappresentano il limite del danno per il quale l'aggiudicatario è tenuto al risarcimento, per il quale risponderà comunque l'aggiudicatario medesimo nel suo valore complessivo;
- l'eventuale inoperatività, per qualsiasi causa, delle coperture assicurative prestate dalle polizze non esonera l'aggiudicatario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti;
- eventuali franchigie o scoperti previsti dalle polizze non potranno in alcun modo essere imputati al Comune.

Art. 12

(Penali)

Sono da intendersi inadempienze contrattuali quelle che comportano il mancato rispetto delle prescrizioni e degli obblighi di cui al presente capitolato e del disciplinare anche con riferimento alla sola ed esclusiva tempistica di quanto presentato in sede di offerta da parte del soggetto aggiudicatario, oltreché la mancata ottemperanza alle leggi vigenti in materia di assicurazione del personale e di pagamento di imposte e tasse nulla escluso od eccettuato.

Si specifica ed evidenzia che l'applicazione delle penali avverrà anche nell'ipotesi in cui, negli atti di gara, la stessa non sia espressamente prevista purché, come sopra detto, si rientri in una delle casistiche ed ipotesi di cui al comma precedente.



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Le inadempienze agli obblighi contrattuali comporteranno l'applicazione di penalità commisurate alla gravità dell'infrazione, per un importo da € 250,00 a € 2.000,00 per ogni singola irregolarità accertata nell'esecuzione del contratto.

Il Responsabile del servizio, a cui fa capo il procedimento, provvederà a contestare le riscontrate inadempienze tramite pec; nella stessa nota sarà comunicato l'ammontare delle penali determinate e poste a carico dell'affidatario. Quest'ultimo potrà formulare le eventuali controdeduzioni scritte entro giorni 5 (cinque) dalla data di ricevimento della suddetta comunicazione; in mancanza di valide controdeduzioni, o scaduto tale termine, il Comune procederà all'applicazione delle previste sanzioni senza alcuna ulteriore comunicazione.

Le suddette penalità dovranno essere versate, alle casse comunali, al momento del pagamento della prima rata utile successiva alla data di contestazione delle inadempienze.

Dopo le prime cinque infrazioni applicate, ad ogni ripetuta inadempienza contrattuale la penale sarà irrogata in misura doppia, fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di risolvere il contratto, nel caso di mancato pagamento delle sanzioni nei termini assegnati o nel caso ritenesse l'inadempienza pregiudizievole per il prosieguo del contratto e non sanabile con l'applicazione delle penali.

Art. 13

(Cessione del contratto)

La cessione del contratto è ammessa solo ed esclusivamente a partire dal quinto anno di gestione ed è condizionata alla preventiva ed espressa autorizzazione del Comune ed assegnando comunque un diritto di prelazione ai soggetti validamente collocati in graduatoria in ordine decrescente. La durata del contratto anche in caso di cessione sarà comunque quella stabilita dagli atti di gara. Anche in caso di cessione intervenuta entro il quindicesimo anno, si applica quanto disposto dall'art. 3 in tema di rinnovo.

Gli atti stipulati in violazione di quanto stabilito dal comma precedente sono nulli e comportano risoluzione del contratto sensi dell'art. 1456 c.c., fatto sempre salvo l'eventuale risarcimento del danno all'Ente.

Art. 14

(Compagine sociale)

Ogni variazione della forma societaria e/o della personalità giuridica che non si configuri come subingresso, nell'ipotesi in cui il soggetto aggiudicatario sia appunto una società e/o una persona giuridica, dovrà essere preventivamente comunicata al Comune.

Art. 15

(Rinuncia)

Qualora ricorra giusta causa di recesso dal contratto, l'affittuario può rinunciare al godimento ed esercizio dell'affitto, prima del termine di scadenza del contratto. L'affittuario si impegna a darne comunicazione al Comune, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima del previsto termine di cessazione, perché il Comune sia posto così in grado di provvedere al nuovo affitto, prevedendosi altrimenti a danno dell'affittuario la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 16

(Risoluzione)

Oltre quanto genericamente previsto dall'art. 1453 del codice civile per casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, nonché delle altre ipotesi previste nel presente capitolato speciale e negli



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

altri documenti di gara, costituiscono motivo per la risoluzione “ex lege” del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 codice civile le seguenti ipotesi:

- a) recidiva per più di dieci volte in tutta la durata del rapporto contrattuale nelle circostanze che hanno determinato le applicazioni delle penali di cui ai precedenti articoli;
- b) gravi e perduranti carenze igienico-sanitarie e/o in materia di sicurezza riscontrate dalla competente ASL o da altro soggetto competente, dovute al mancato rispetto delle norme del capitolato, delle prescrizioni della ASL stessa e della legislazione vigente;
- c) rifiuto da parte dell'aggiudicatario di prendere in consegna l'immobile;
- d) inadempienza da parte dell'aggiudicatario di attuazione del programma di adeguamento e miglioramento della struttura, anche solo in riferimento al termine finale di esecuzione;
- e) ripetuta mancanza di diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura o delle sue parti;
- f) fallimento o conclusione nei confronti dell'aggiudicatario di un qualsiasi procedimento concorsuale;
- g) omesso pagamento del canone per sei mensilità consecutive o di nove mensilità anche non consecutive nel corso dell'anno;
- h) mancata produzione dopo formale sollecito della documentazione attestante l'avvenuto rinnovo della cauzione definitiva nei termini e modi indicati al successivo articolo 20.
- i) mancato inizio della gestione entro il termine di tre mesi dalla data del provvedimento di aggiudicazione;

Nell'ipotesi in cui il Comune accerti il verificarsi delle situazioni di cui sopra, procederà alla formalizzazione dell'avvio della risoluzione mediante l'invio di una pec di contestazione degli addebiti, fissando contestualmente un termine congruo (non inferiore a cinque giorni e non superiore a quindici) entro il quale il soggetto appaltatore può presentare le proprie controdeduzioni. Qualora le giustificazioni del soggetto appaltatore non siano pervenute o vengano ritenute insoddisfacenti, il Comune dispone motivatamente la risoluzione del rapporto, comunicandolo all'aggiudicatario a mezzo PEC e provvedendo a quantificare l'entità del danno e rivalendosi, a titolo di risarcimento del medesimo, sulla cauzione prestata, facendo salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno. In tutte le ipotesi di risoluzione, la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'affittuario.

Il contratto potrà inoltre essere oggetto di risoluzione da parte del Comune per ogni inadempienza degli oneri e/o obblighi e/o modalità di espletamento dell'affitto risultante dal presente capitolato, dal contratto stipulato e dal progetto presentato, previa diffida entro congruo termine (non inferiore a cinque giorni e non superiore a quindici) e sempre che questo sia decorso senza esito positivo o senza che siano state fornite appropriate giustificazioni.



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Con la risoluzione è fatto comunque salvo ogni ulteriore risarcimento del danno causato al Comune dall'affittuario, potendosi allo scopo rivalere anche sulla cauzione definitiva.

Il contratto si riterrà risolto di diritto, oltre a quanto disposto dall' art. 1456 cc, anche in caso di:

- mancato riscontro positivo da parte dell'Ente dei requisiti oggetto di autocertificazione, fatte salve le ulteriori conseguenze che la legge prevede in caso di dichiarazioni mendaci;
- perdita dei requisiti necessari allo svolgimento dell'attività.

Il Comune di Pomarance si riserva la facoltà, in caso di fallimento dell'appaltatore o di risoluzione del contratto, di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento in affitto della struttura per il rimanente periodo.

Il contratto potrà essere risolto anche per concorde volontà delle parti, con restituzione della cauzione.

Art. 17

(Revoca)

L'affitto ha carattere temporaneo e natura concessoria pertanto il Comune potrà, indipendentemente dalla scadenza, revocarlo per comprovati e sopravvenuti motivi di pubblico interesse, dandone preavviso, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima, e fatto salvo il relativo indennizzo ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 241/1990 commisurato alle quote annue residue di ammortamento relative agli interventi realizzati.

Art. 18

(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 in questo Capitolato e negli altri atti di gara, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti anche in sede di offerta di gara e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura ricettiva in qualsiasi momento. L'ufficio competente potrà anche effettuare periodiche verifiche inerenti la regolarità contributiva.

I dipendenti comunali o gli altri soggetti incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre l'affittuario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

L'affittuario è tenuto a produrre al Comune, entro il mese di Giugno di ogni anno (a partire dal secondo), la seguente documentazione:

- rendiconto della gestione dell'anno precedente (costi, proventi e risultati di esercizio);
- rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell'anno precedente;
- relazione circa gli interventi di manutenzione realizzati e le verifiche periodiche effettuate nell'anno precedente;
- relazione sull'attività svolta con particolare riferimento agli arrivi e alle presenze della struttura ricettiva, con scomposizione di tali dati tra italiani e stranieri;

La mancata presentazione della documentazione richiesta determina l'applicazione delle penali di cui all'art. 12.



COMUNE DI POMARANCE

Prov. di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Art. 19

(Disciplina - Foro competente)

Per tutto quanto non espressamente pattuito in tema di affitto dell'attività e dell'uso del complesso, si richiama la normativa vigente in materia di affitto d'azienda, applicabile per analogia.

Per tutte le controversie derivanti dall'applicazione del presente capitolato, non sanabili in via amministrativa, il Foro esclusivamente competente è il Foro di Pisa anche in deroga agli altri Fori eventualmente possibili.

Art. 20

(Contratto e spese contrattuali)

Il contratto dovrà essere firmato entro il termine indicato dall'Amministrazione Comunale. Il mancato rispetto di tale termine, a meno di proroghe motivate e a discrezione dell'Amministrazione, comporta la decadenza dall'aggiudicazione.

Le spese del contratto, ivi comprese a titolo esemplificativo ma non esaustivo diritti di segreteria e bolli e la sua registrazione sono a totale carico dell'affittuario.

N.B:Il presente capitolato deve essere siglato dai partecipanti alla gara in ogni pagina e firmato per esteso, con firma leggibile, nell'ultima.

**Il Direttore del Settore Sviluppo e promozione del territorio
Comunicazione istituzionale**

Dott. Nicola Raspollini