

COMUNE di BAGNI DI LUCCA
PROVINCIA di LUCCA

**CAPITOLATO D'ONERI PER IMMOBILE DENOMINATO "DEMIDOFF" DESTINATO AD ESSERE
CONCESSO A TERZI PER VARIE ATTIVITA' - CIG 526481786C**

CAPO I – CONDUZIONE DELL'IMMOBILE

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1.1 Il presente capitolato riguarda la concessione a terzi dell'immobile denominato "Demidoff" per Attività orientate alla salute del corpo, della mente e dello spirito (Come da direttive dell' OMS), o comunque attività che promuovano le cure termali naturali e il benessere psicofisico.

1.2 Nel costo del canone è compreso l'utilizzo delle acque relative alle sorgenti termali attualmente di pertinenza dell'immobile (Demidoff calda e fredda ed eventuali eccedenze delle sorgenti Jean Varraud e Docce Basse) ubicate a monte della strada rotabile per Granaiola, fermo restando che l'Amministrazione non si assumerà alcuna responsabilità o onere in merito al quantitativo di acqua che si renderà disponibile; resteranno inoltre ad esclusivo carico del concessionario tutte le spese e gli oneri per le autorizzazioni necessarie all'uso di tali acque.

1.3 Rientra nella concessione anche la futura riqualificazione dell'immobile con relativo ampliamento che sarà eseguito a cura del Comune nell'area di pertinenza individuata al F. 98 mapp. 321, di cui al progetto redatto dagli Arch. Francesco Tolomei e Paola Galli agli atti di questo Comune, comprensivo anche di interventi sulla parte esistente.

1.4 La concessione dell'immobile comprende:

- apertura, chiusura e sorveglianza dell'immobile;
- custodia dell'immobile con diretta responsabilità verso la competente Soprintendenza per i Beni artistici ed Architettonici, nel caso di danno o degrado, trattandosi di immobile di rilevante interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 come da Decreto Ministeriale del 05/05/1976 ;
- conduzione e gestione di tutti gli impianti tecnologici;
- pagamento delle utenze relative a luce, acqua, gas e quant'altro legato all'utilizzo dell'immobile, con contestuale obbligo di volturazione dei contratti a nome del concessionario;
- Pagamento della TARES;
- Manutenzione ordinaria che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservare l'immobile nelle migliori condizioni e di garantire il funzionamento di tutti gli impianti, la sicurezza degli utenti e il decoro, come meglio specificato al punto 10 del presente capitolato;

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 L'immobile oggetto del presente capitolato è situato nel Comune di Bagni di Lucca, frazione Ponte a Serraglio, Viale Demidoff 4, contraddistinto al F. 98 mapp. 47 e mapp. A, oltre ad area di pertinenza posta a monte della strada rotabile per Granaiola, distinta al F. 98 mapp. 321 e risulta così sommariamente descritto e composto:

Ex Ospedale Demidoff: Corpo principale a portico e loggia da cui avanzano due corpi a squadra, presenti nella tipologia degli edifici termali ottocenteschi. Il piano terreno degli avancorpi è distinto dagli altri piani per un bugnato accuratissimo nel disegno degli archi, che hanno stretta analogia con lo stile nottoliano. Composto da Seminterrato, P.T. e P.1°, realizzato in muratura intonacata e tinteggiata, con infissi in legno e manto di copertura in cotto toscano. La pavimentazione risulta essere in marmo, con esclusione della sala relax in essenza di legno. I soffitti risultano intonacati al civile liscio e tinteggiati. **Cappella:** Tempietto circolare, preceduto da pronao a quattro colonne in stile ionico, coperto da un leggero bugnato che riprende quello dell'ospedale. Ad unico piano, realizzato in muratura intonacata e tinteggiata, portone in legno, manto di copertura in piastrelle di cemento con alla sommità una cupolina di ferro e vetro. La cappella è corredata da terreno di superficie pari a circa 900 mq. prevalentemente a prato. **Ponte:** in muratura con decorazioni classiche in marmo. Un originale funzionalistico sottopasso consente sia l'ispezione delle scale che il deflusso delle acque nei momenti di piena. La pavimentazione è in pietra ed il parapetto realizzato con ringhiera in ferro.

Futuro Ampliamento: nell'area di pertinenza individuata al F. 98 mapp. 321, di cui al progetto redatto dagli Arch. Francesco Tolomei e Paola Galli agli atti di questo Comune.

3. DIVIETO DI SUBAFFITTO E SUBCONCESSIONE

3.1 E' vietato sub concedere a terzi, in tutto o in parte, l'immobile e modificarne la destinazione d'uso, pena la revoca della concessione.

CAPO II – CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

4.1 La Concessione avrà la durata di anni 20 (venti) con possibilità di rinnovo, a discrezione del Comune concedente, per periodo da definirsi.

5. CONSEGNA DELL'IMMOBILE

5.1 La consegna dell'immobile avverrà dopo la stipula del contratto mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici, anche attraverso documentazione fotografica.

5.2 Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli ambienti e degli impianti rispetto alla situazione esistente al momento della consegna.

Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.

Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto.

5.3 Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. N° 81/2008; è obbligo del Concessionario adottare, nella conduzione dell'immobile, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità di chiunque fruisca della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del Concessionario, intendendosi integralmente sollevato il Comune di Bagni di Lucca da ogni responsabilità. Incombe sul concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi. Lo stesso dovrà altresì comunicare tempestivamente e formalmente al concedente qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità degli impianti e/o la pubblica incolumità, la cui eliminazione rimane comunque a suo totale carico.

6 ATTREZZATURE, ARREDI E STRUTTURE

6.1 Tutte le attrezzature e strutture saranno compiutamente elencate nel verbale di consegna dell'immobile di cui all'art. 5.

7. PERSONALE IN SERVIZIO

7.1 Il concessionario eserciterà l'attività autorizzata con personale idoneo ed in numero necessario, comunicando al Comune l'elenco nominativo dei propri dipendenti e dei collaboratori, con i dati anagrafici, i titoli di specializzazione e le eventuali abilitazioni, nonché ogni variazione nei medesimi.

7.2 Il concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di lavoro ivi compresi i CCNL di categoria e gli eventuali integrativi in vigore nell'ambito territoriale di riferimento, di assicurazione sociale e di prevenzione infortuni. Il concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario.

8. ONERI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

8.1 Il Concessionario ha l'obbligo di consentire a personale dell'Amministrazione comunale di effettuare ispezioni all'immobile anche senza preavviso, al fine di verificare la qualità della conduzione ed il rispetto delle condizioni previste nella Concessione ed inoltre ha l'obbligo:

a) di ottenimento di tutti i certificati, permessi, agibilità, nulla osta, autorizzazioni e quant'altro previsto dalla normativa vigente per l'apertura dell'attività.

b. provvedere alle spese relative all'eventuale personale assunto per la conduzione della attività, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale;

- c. sostenere le spese per le utenze relative all'immobile secondo le specifiche previste all'art. 1 nonché a volturare a proprie spese i contratti in essere con l'obbligo di assumere direttamente l'intestazione dei contratti di fornitura e/o di utenza per tutta la durata della concessione;
- d. provvedere al pagamento della TARES;
- e. provvedere interamente alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle attrezzature in dotazione oltre che delle pertinenze;
- f. provvedere alla conduzione della centrale termica assumendo al riguardo la qualifica di terzo responsabile ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i.;
- g. effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi territoriali di vigilanza dell'impianto stesso (A.S.L., VV.FF., ecc.);

9. UTILIZZO DELL'IMMOBILE

9.1 Il Concessionario è tenuto ad utilizzare l'immobile per le attività autorizzate garantendone il massimo utilizzo e la fruibilità secondo criteri propri dell'uso pubblico.

10. MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE

10.1 La manutenzione ordinaria è a completo ed esclusivo carico del concessionario.

10.2 Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerente le strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti (L. 457/78). Ed in particolare:

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
 - Riparazioni e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie;
 - Riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti – trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
 - Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese addittivate per gli intonaci e rivestimenti murali;
 - Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzione parziali di pavimenti e dei rivestimenti;
 - Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento ecc. ...) di infissi e serramenti interni ed esterni ;
 - Cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
 - Manutenzione degli impianti termici;
 - Pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
 - Riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti;
 - Pulizia pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
 - Manutenzione del verde laddove presente: (taglio periodico manto erboso, tosatura siepi ed arbusti, potatura alberi, ...);
 - Manutenzione impianti idrici;
 - Controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra;
 - Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e docce;
 - Controllo efficienza impianto antincendio da parte di personale specifico nel rispetto degli obblighi di legge se esistenti;
 - Controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;
 - Controllo semestrale degli apparecchi illuminanti esterni con controllo delle guarnizioni di tenuta;
 - Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
- 10.3 Le azioni indicate nel presente articolo sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il concessionario deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici.

10.4 Si ricorda che l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sull'immobile sono subordinati ad autorizzazione del Soprintendente, ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04).

11. SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI

11.1 Il concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come speciali in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge necessarie allo svolgimento di tale attività.

12. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

12.1 Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria restano in carico al Comune concedente che provvede direttamente.

12.2 Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento dell'attività formulando una descrizione dettagliata delle cause. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con il concessionario. Qualora il concessionario richieda l'effettuazione dei lavori fuori dai normali orari di intervento delle ditte o comunque richieda prestazioni particolarmente onerose dovrà concorrere alle spese nei limiti delle maggiorazioni conseguenti alle proprie richieste.

12.3 Il concessionario è tenuto a segnalare gli interventi di natura straordinaria che ritiene debbano essere eseguiti. Il Comune concedente valuta la necessità degli interventi, laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del concessionario.

12.4 Potrà stabilirsi di volta in volta la possibilità di autorizzare il concessionario ad eseguire direttamente i lavori di straordinaria manutenzione a scomputo del canone d'affitto.

13. DOCUMENTAZIONE DA TENERE PRESSO L'IMMOBILE.

13.1 Il concessionario ha l'obbligo di tenere presso l'immobile la seguente documentazione:

- Nominativo del direttore tecnico responsabile e recapito telefonico;
- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008;
- Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti;
- Libretto di impianto, verifiche di terra, verifiche fumi, verifiche estintori;
- Autorizzazioni relative all'esercizio dell'attività.

14. RILASCIO LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

14.1 Per l'esercizio delle attività consentite e per l'eventuale utilizzo dell'acqua termale, il concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, nulla osta, permessi, certificazioni, agibilità, autorizzazioni amministrative, sanitarie, ecc., previste dalla normativa vigente per l'espletamento dell'attività, tramite specifica richiesta al SUAP o agli altri Uffici competenti, restando inteso che il Comune non sarà ritenuto responsabile per eventuali mancati rilasci degli atti sopra citati da parte degli organismi competenti e che per questo nulla dovrà a titolo di risarcimento al Concessionario.

15. RESPONSABILITA' - COPERTURE ASSICURATIVE

15.1 Il concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali, compresi i terzi che autorizzati dal concessionario o dal Comune concedente dovessero recarsi all'immobile. Il concessionario dovrà provvedere, prima della sottoscrizione del contratto, alla stipula di polizze assicurative per un periodo pari alla durata della concessione.

In particolare il concessionario è tenuto a contrarre a sue spese :

- Polizza responsabilità civile verso terzi (RCT) unica per i rischi connessi all'uso degli impianti (con espressa indicazione del Comune concedente come terzo) con massimale minimo di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) per sinistri, per persona e per danni a cose; resta ferma la responsabilità del concessionario anche per danni eccedenti tale massimale;

- Polizza incendio e atti vandalici nella forma "Incendio in nome e per conto del proprietario" con massimale minimo di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

15.2 Copia delle quietanze di pagamento relative alle polizze di cui al precedente punto 15.1 dovranno essere tempestivamente trasmesse al Comune concedente.

15.3 Con la stipulazione delle assicurazioni indicate il concessionario non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si dovessero verificare durante lo svolgimento delle prestazioni e dei servizi previsti dal presente affidamento.

16. CONTROLLI DEL COMUNE CONCEDENTE

16.1 Il Comune concedente, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento del servizio, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo sull'uso dell'immobile e sul rispetto di quanto analiticamente definito nel capo I e II del presente capitolato;

16.2 Il soggetto concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste;

17. PENALITA' E SANZIONI

17.1 Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti.

17.2 Nel caso in cui l'uso dell'immobile venga svolto in maniera non conforme a quanto previsto nel capitolato, il Comune concedente provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R o fax invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure più idonee affinché tutto sia svolto con i criteri e con il livello qualitativo previsti nel presente capitolato. Il concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 gg. dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte del Comune concedente casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, il Comune concedente si riserva di irrogare una penale rapportata alla gravità dell'inadempimento.

17.3 Per ogni caso di inadempimento sarà erogata una penale da un minimo di Euro 100,00 a un massimo di Euro 500,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;

17.4 Le penali saranno rimosse mediante trattenuta sulla cauzione. Qualora si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, il Comune concedente si riserva la facoltà di risolvere il contratto ai sensi del successivo art. 19, salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

18. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

18.1 Per tutta la durata della concessione è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità. Per tutte le vicende soggettive che dovessero interessare l'esecutore del contratto si applica l'art.116 del D.Lgs. n.163/2006.

19. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

19.1 Il Comune concedente potrà disporre la risoluzione del contratto, a proprio insindacabile giudizio a fronte di accertati inadempimenti da parte del concessionario. Il Comune concedente potrà invocare la risoluzione con effetto immediato a seguito di comunicazione alla società stessa, in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità per:

- Insolvenza o fallimento del concessionario;

- Cessione del contratto o sub-concessione non autorizzato dal Comune concedente;

- Mancata reintegrazione della cauzione nei termini previsti dall'art. 20.

- Effettuazione di modifiche strutturali senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente;

Il Comune concedente potrà altresì risolvere il contratto, con comunicazione in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità, a fronte di tre penali applicate per le seguenti inadempienze:

- Contravvenzioni alla disciplina igienico-sanitaria e di sicurezza dell'impianto;

- Violazioni agli obblighi contrattuali;

- Danni prodotti all'immobile;

- Violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;

19.2 In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

20. CAUZIONE DEFINITIVA

20.1 All'atto di stipula del contratto il concessionario dovrà costituire garanzia fideiussoria, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, nei modi previsti all'art. 13 a) dell'avviso di gara.

20.2 La cauzione potrà essere svincolata dietro esplicito nulla osta del Comune di Bagni di Lucca. Il mancato pagamento del premio assicurativo non potrà essere opposto al Comune concedente.

21. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA, STIPULA CONTRATTO.

21.1 L'aggiudicazione definitiva avverrà solo dopo l'ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza competente sulla richiesta di concessione in uso inoltrata dal Comune di Bagni di Lucca ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 e ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo relativo all'ampliamento e riqualificazione dell'immobile, a sua volta legato alla definitiva approvazione della relativa variante al R.U., tutt'ora in corso.

21.2 La stipula del contratto avverrà con atto pubblico successivamente alla aggiudicazione definitiva e la data comunicata al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. Prima dell'atto di stipula dovrà essere costituita cauzione definitiva di cui all'art. 20, dovranno essere presentate le polizze assicurative di cui all'art. 15 e versata la quota di € 370.000,00 per il recesso anticipato dal contratto da parte del precedente gestore.

21.3 La stipula del contratto sarà fissata dal Comune concedente a seguito di comunicazione Raccomandata A.R.

21.4 Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel bando e nel presente capitolato d'oneri.

21.5 Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

21.6 In caso di impedimento alla stipula del contratto nella data comunicata ai sensi del precedente punto 21.3, dovuto al mancato versamento della Cauzione definitiva di cui all'art. 20, o alla mancata presentazione delle polizze assicurative di cui all'art. 15, o infine per il mancato pagamento delle somme dovute per legge all'attuale concessionario (Nuova Villaggio Globale s.r.l. in forza del contratto rep. 1752 del 22/12/2005 la cui scadenza risulta essere il 31/12/2018) per il recesso anticipato dal contratto, il Comune concedente provvederà a revocare l'affidamento, incamerare la cauzione provvisoria di cui all'art. 9 del bando e procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

22. DEFINIZIONE CONTROVERSIE

22.1 Il Foro di Lucca, con esclusione di ogni altro foro, sarà l'unica Autorità giudiziaria competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione al presente capitolato e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti.

22.2 E' escluso il deferimento ad arbitri.

Bagni di Lucca, 5 Agosto 2013

RESPONSABILE
(Geom. Fabio Di Bert)

