



Aree Protette Appennino Piemontese

ALLEGATO N. 1

CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE DI BENE PATRIMONIALE INDISPONIBILE DENOMINATO “PALAZZO GAZZOLO” DA DESTINARE A STRUTTURA RICETTIVA E A SEDE DI ATTIVITA' CULTURALI DI INTERESSE PUBBLICO COERENTI CON LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.

ART.1

(Oggetto dell'appalto)

L'Ente di Gestione delle Aree Protette dell'Appennino Piemontese, di seguito denominato "Ente APAP", affida in concessione a titolo oneroso il bene pubblico patrimoniale indisponibile denominato “Palazzo Gazzolo”, ubicato in Via Cesare Anfosso n. 2, in Comune di Voltaggio (AL). Tale immobile, censito a catasto al foglio 14, particella 158, sub. 8, è un palazzo antico, di pregio e vincolato ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Voltaggio tra le “Aree di interesse storico-ambientale”, ristrutturato ed allestito a scopo museale e ricettivo nel 2008.

Gli spazi oggetto dell'affidamento in concessione comprendono:

- un locale biglietteria-accoglienza (art-shop), un ufficio, tre sale con allestimenti museali al piano terra (ingresso da via Anfosso);
- un ingresso, un locale antibagno e bagno, un locale tecnico-caldia al piano terra (ingresso da piazza De Ferrari);
- tre sale polivalenti (museali-proiezioni-conferenze), due sale allestite a biblioteca scientifica-didattica e biblioteca della fiaba, due bagni, una camera e un magazzino-archivio al primo piano;
- tre locali “dormitorio” (ad uso “foresteria”) con 12 letti a castello (24 posti letto), un locale comune-sala conferenze con annessi servizi igienici al secondo piano.

La disposizione, la scansione e la destinazione d'uso degli spazi e dei locali sopra descritti non possono essere modificati. I due locali magazzino unitamente al loro contenuto, presenti al piano terra (ingresso da piazza De Ferrari) della sede di Palazzo Gazzolo, rimangono in gestione diretta dell'Ente APAP e non sono oggetto di concessione.

In quanto ricadente in territorio classificato montano, l'immobile assume anche la qualifica di “Rifugio Escursionistico”, ai sensi della vigente normativa regionale (L.R. n. 8/2010 e Regolamento n. 1R/2011), pertanto la sua gestione è subordinata al rispetto della disciplina regionale anche per quanto riguarda i requisiti che devono essere posseduti dal soggetto che ne eserciterà la gestione in virtù dell'affidamento in concessione (di seguito denominato “Concessionario”), secondo quanto indicato nell'avviso.

Il Concessionario è il soggetto gestore dell'immobile denominato “Palazzo Gazzolo”, come tale ne è il responsabile. Per la parte ricettiva è il responsabile dell'attuazione degli adempimenti amministrativi previsti dalla Legge regionale 18 febbraio 2010, n. 8 e dal Regolamento 11 marzo 2011, n. 1/R per l'avvio dell'attività e per il rispetto degli obblighi di gestione e dei requisiti richiesti.

Il Concessionario si impegna a esercitare nell'immobile oggetto di concessione esclusivamente le attività coerenti con la sua destinazione museale e ricettiva.
Sono escluse la cessione del contratto e la subconcessione.

ART.2

(Oneri a carico del Concessionario)

Sono a carico del Concessionario le spese di attivazione dei contratti di erogazione di acqua, luce, gas per riscaldamento, gestione del ciclo dei rifiuti urbani e le conseguenti fatturazioni.
In ragione delle clausole contrattuali proprie della convenzione GSE di scambio sul posto operante la titolarità dell'usufrutto di tali introiti rimane a favore dell'Ente APAP.

Il Concessionario deve farsi carico delle spese di manutenzione-controllo dell'ascensore, stante il perdurare delle condizioni di funzionamento (adeguata fornitura di energia elettrica) e del relativo impianto antincendio (n. 11 estintori a polvere ABC - kg. 6).

Sono a carico e responsabilità del Concessionario le spese e procedure per:

- **MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE.** Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione della struttura, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo (in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo).
- **CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI.** Per quanto riguarda gli impianti termici, il Concessionario deve provvedere alla manutenzione, allo scopo di curare la durata degli apparecchi e degli impianti e il loro rendimento termico, deve eseguire tutte le operazioni manutentive e di sicurezza atte a porre l'impianto di riscaldamento (e/o di condizionamento) in condizioni di perfetta efficienza, prima dell'inizio della stagione, e le operazioni di messa a riposo, al termine della stagione stessa. Il Concessionario assume, se non delegate, le funzioni di Terzo responsabile.
- **INTERVENTI DOVUTI A SCADENTE MANUTENZIONE.** Sono a carico del Concessionario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.
- **INTERVENTI DI SOMMA URGENZA.** È a carico del Concessionario ogni e qualunque intervento di somma urgenza, eventualmente anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la piena sicurezza degli immobili e delle attività che si svolgono nel loro interno e pertinenze.
- **PULIZIE.** Riguardano i locali, le attrezzature e gli arredi utilizzati per la gestione, al fine di garantirne il decoro, l'igiene e la sicurezza, con particolare riferimento alla somministrazione del servizio di pernottamento in foresteria, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

Restano a carico del Concessionario tutte le pratiche autorizzative necessarie all'ampliamento dell'offerta ricettiva e al potenziamento delle attività culturali compatibili con la destinazione dell'immobile, compresa l'eventuale realizzazione e installazione di insegna esterna. Ognuna di queste attività dovrà essere preventivamente valutata e autorizzata dall'Ente APAP.

ART.3

(Migliorie apportate dal Concessionario)

Qualora il Concessionario intenda apportare all'immobile, agli arredi e alle attrezzature migliori utili e funzionali all'ampliamento dell'offerta ricettiva e al potenziamento delle attività culturali compatibili con la destinazione dell'immobile, l'Ente APAP potrà valutare la possibilità di portarne il valore economico (documentato da idonea contabilità fiscale) in diminuzione del canone concessorio dovuto a partire dal secondo anno contrattuale.

A tal proposito si evidenzia come la possibilità di compensare è possibile solo per la quota parte oltre i 500,00 €/anno con lavori di miglioramento dell'immobile, concordati preventivamente con l'Ente.

Il Concessionario dovrà fornire all'Ente una relazione annuale di documentazione delle opere e degli interventi manutentivi e di ogni altro tipo effettuati.

Per tutto quanto non previsto nel presente documento, i rapporti tra locatore, conduttore e proprietario sono regolati dal codice civile.

ART.4

(Obblighi dell'Ente)

Oltre all'immobile oggetto di concessione, l'Ente APAP affida in comodato al Concessionario, gli arredi e le attrezzature presenti presso Palazzo Gazzolo che vengono elencate nel verbale di consegna.

ART.5

(Durata del contratto)

La concessione ha la durata massima di anni 3 (tre), a decorrere dalla data di stipulazione della concessione, rinnovabili per ulteriori 3 (tre) anni a seguito di verifica da parte dell'Ente del buon esito del servizio gestito nel primo periodo.

Non è ammesso il rinnovo tacito della concessione. Le parti possono dare disdetta con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione; in caso di recesso da parte del Concessionario prima del compiersi del secondo anno, il canone sarà comunque dovuto interamente.

ART.6

(Tutela dei terzi e cose e risoluzione del rapporto)

Il Concessionario è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o di danno subito da terzi in relazione alle attività esercitate ed in caso di danno provocato a cose.

Prima della stipula del contratto, il conduttore dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi che tenga indenne l'Ente APAP da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività ed apposita polizza per la copertura del rischio di incendio.

In caso di ripetute o gravi mancanze da parte del Concessionario nella conduzione della gestione, l'Ente APAP potrà, a suo insindacabile giudizio, risolvere in ogni tempo il rapporto, previo avviso scritto a mezzo posta elettronica certificata.

ART.7

(Rapporti economici)

CANONE DI CONCESSIONE

Canone annuo così articolato:

- primo anno (dalla sottoscrizione della concessione al 31/12/2018) : € 100,00 (base d'asta per offerta al rialzo);

- secondo anno (01/01/2019-31/12/2019): € 1.000,00, aumentati dell'importo offerto al rialzo;
- terzo anno (01/01/2020-31/12/2020, € 1.500,00 aumentati dell'importo offerto al rialzo.

(Gli importi di cui sopra si intendono al netto di iva di legge).

Il canone annuo come sopra fissato, aumentato dell'importo dell'offerta prodotta in sede di gara dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate (entro 31/12 e 30/6 di ogni anno). La prima rata del canone dovrà essere corrisposta alla stipula del contratto.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa anche di una sola rata costituisce in mora il Concessionario.

CAUZIONE DEFINITIVA

Il Concessionario, prima della firma del contratto, dovrà costituire, nei modi di legge, cauzione definitiva di importo pari € 400,00 a garanzia della conservazione in buono stato del bene concesso e della correttezza dell'esercizio della sua gestione.

ART.8

(Verifica periodica degli impegni assunti e risoluzione del contratto)

Ai fini della verifica dell'adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario, l'Ente APAP provvederà a verificare periodicamente:

1. effettivo periodo di apertura (non inferiore a quello previsto dalla normativa);
2. manutenzione ordinaria annuale dell'immobile e mantenimento in buono stato di conservazione degli arredi e delle attrezzature;
3. aderenza alla proposta progettuale presentata in sede di offerta tecnica.

In caso di verifica a esito negativo di uno dei parametri sopra elencati, il Concessionario verrà sottoposto a un richiamo scritto con posta elettronica certificata / raccomandata a/r con richiesta di provvedere entro i successivi 30 gg.

In caso di esito negativo l'Ente APAP provvederà alla risoluzione della Concessione.

Sono motivo di risoluzione della Concessione, senza richiamo:

- il mancato rispetto degli obblighi contrattuali (vedi intera sezione dell'avviso "Dati contrattuali");
- il mancato pagamento del canone di concessione entro le date stabilite (vedi art. 7 del presente capitolato).

ART.9

(Dati personali)

Il Concessionario e l'Ente APAP si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di concessione ed in ottemperanza al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e al Regolamento UE 2016/679.

ART.10

(Elezione di domicilio)

A tutti gli effetti del contratto, comprese le notifiche degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Concessionario elegge domicilio nei locali a lui concessi.

Al Concessionario non è consentito ottenere residenza abitativa presso i locali di Palazzo Gazzolo.

ART.11

(Forma del contratto)

Il contratto di concessione stipulato in forma scritta e registrato potrà essere modificato solo per atto scritto. Le spese per stipula e registrazione del contratto, nessuna esclusa, sono a carico del Concessionario.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO