



DISCIPLINARE DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "VILLA FIORELLI", POSTO IN PRATO, VIA DI GALCETI, 64 DA DESTINARSI AD USO OSTELLO DELLA GIOVENTU' E BAR E RISTORANTE.

ART.1 - Oggetto della concessione.

Il presente disciplinare ha per oggetto esclusivamente l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale, denominato "Villa Fiorelli" e delle relative pertinenze, posto in Prato, via di Galceti, 64 della superficie complessiva di mq. 1.666, con annesso giardino di mq. 6.896, individuato al N.C.E.U. del Comune di Prato al foglio 14, particella n. 16, sub 501 e 500, come da allegata planimetria.

Il Comune affida al concessionario i locali così suddivisi:

- porzione ad uso ostello della gioventù per una superficie lorda di circa un quarto del totale del fabbricato: la struttura si compone complessivamente di n. 12 camere per un totale di n° 52 posti letto, dotate di bagno, completamente arredate.
- porzione da destinarsi ad uso bar e ristorante e spazi polifunzionali inclusa di reception e sala convegni, come da allegata planimetria.

ART.2 - Elenco dei servizi e autorizzazioni amministrative.

Il concessionario dovrà svolgere nei locali oggetto della presente concessione, organizzandoli al miglior livello di funzionamento, i servizi di ostello e di bar e ristorante.

Sarà cura del concessionario attivarsi per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie, per i servizi suddetti come anche per gli eventuali servizi aggiuntivi di cui al successivo art.3.

Il Comune di Prato garantisce all'aggiudicatario, che sia in possesso dei requisiti di legge, il rilascio dell'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico per svolgere l'attività di bar e ristorante nell'immobile in questione, nonché dell'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività di ostello.

Il concessionario s'impegna irrevocabilmente e senza alcuna condizione, a non trasferire le autorizzazioni suddette le quali sono da intendersi subordinate all'espletamento delle attività predette esclusivamente nei locali oggetto di concessione e temporalmente limitate nella validità alla durata della concessione.

È fatto esplicito divieto al concessionario di concedere o trasferire ad altri, per qualsiasi motivo ed a qualsiasi titolo, sia in misura parziale che totale, i servizi inerenti le attività di ostello e di bar/ristorante che dovranno essere svolti nell'immobile di cui trattasi. Previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione, è fatta salva la possibilità di sub concedere i locali evidenziati con campitura grigia nell'allegata planimetria.

L'eventuale atto di sub concessione dovrà menzionare la data di scadenza della presente concessione e la durata della sub concessione non dovrà superare tale data.

Dalla sub concessione dovranno inoltre risultare le facoltà riservate all'Amministrazione Comunale di cui agli artt. 19, 20 e 21, nonché la facoltà di recesso: l'atto di sub concessione dovrà pertanto prevedere l'automatica caducazione della medesima sub concessione al ricorrere di una di tali ipotesi.

I proventi derivanti dalla sub concessione saranno di spettanza esclusiva del sub concedente.

ART.3 - Servizi aggiuntivi.

Il concessionario, ferme restando le attività di cui all'art. 2, comma 1°, potrà attivare tutti i servizi compatibili con la struttura e per i quali sarà in grado di

ottenere le relative concessioni, convenzioni, autorizzazioni, etc. In particolare, dovrà attivare quei servizi proposti in sede di gara, ove valutati e accolti, che formeranno oggetto di impegno assunto in sede di contratto di concessione e potrà attivare, in corso di gestione, ulteriori servizi previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

ART.4 - Requisiti professionali.

Per la partecipazione alla gara e per l'espletamento delle attività di cui ai precedenti articoli 2 e 3, il concessionario dovrà essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'ottenimento delle relative autorizzazioni.

ART.5 - Allestimento e arredamento dei locali ad uso cucina, bar e ristorante.

L'allestimento e l'arredo del bar, della cucina e del ristorante saranno di competenza dell'aggiudicatario al quale farà carico pertanto il relativo onere economico.

Tali beni verranno acquisiti al patrimonio comunale al termine della concessione, ivi inclusi i casi in cui questa venga meno per revoca ovvero per recesso anticipato dal contratto che ad essa accede.

In caso di revoca, al concessionario verrà riconosciuto un indennizzo valutato sulla base dell'investimento effettivamente sostenuto, che dovrà essere dimostrato sulla base di idonea documentazione di spesa. Tale indennizzo sarà calcolato nei 108 mesi (nove anni) della concessione unicamente in proporzione esatta al numero dei mesi rimanenti, a partire dal mese successivo alla revoca/recesso, moltiplicando tale numero per la frazione di 1/108 dell'investimento totale, senza aggiunta di alcuna quota relativamente ad interessi o a qualsiasi altra partita contabile.

In caso di recesso, esercitato dal concessionario per qualsivoglia ragione, ovvero esercitato dall'Amministrazione per fatto imputabile al concessionario, l'indennizzo, calcolato come nel caso di revoca sopra riportato sarà abbattuto nel seguente modo:

- 50% per il primo anno;
- 40% per il secondo anno;
- 30% per il terzo anno;
- 20% per il quarto anno;
- 10% dal quinto anno in poi.

ART. 6 - Allestimento e arredo dei locali adibiti ad ostello, sala convegni, reception, spazi polivalenti

Gli arredi e le attrezzature in dotazione all'ostello, individuati in apposito elenco che sarà allegato al contratto, sono di proprietà del Comune di Prato e dovranno essere mantenuti, conservati e restituiti al termine della concessione.

ART.7 - Utenze e allacciamenti.

Le utenze per energia elettrica, acqua e gas sono a carico del concessionario. Lo stesso dovrà provvedere a volturare le utenze a proprio carico.

ART.8 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie.

La manutenzione ordinaria dei locali, è a carico del concessionario che s'impegna ad eseguirla nonché a predisporre ogni misura idonea ad evitare danni e, ove essi si verificano, a disporre l'immediata riparazione, con la diligenza del buon padre di famiglia.

La manutenzione straordinaria resta a carico del Comune di Prato che espressamente se l'assume. Sarà onere del concessionario, ove ne rilevi la necessità, richiedere gli interventi di manutenzione straordinaria entro il mese di settembre di ogni anno affinché l'Amministrazione possa valutarne l'eventuale inserimento nella programmazione delle opere pubbliche dell'anno successivo.

Per la ripartizione della competenza relativa agli oneri inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si farà riferimento al Codice Civile, alla Legge 392/78 e, per quanto compatibile, a quanto indicato nell'allegato "G" dell'accordo territoriale stipulato in data 31/7/2003, e s.m.i., ai sensi della Legge n. 431/98, e s.m.i., e secondo le indicazioni del relativo Decreto Interministeriale 30/12/2002.

Salva preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, è fatto divieto al concessionario di operare alcun intervento di manutenzione straordinaria, e/o di trasformazione, modifica, miglioria. In caso di inosservanza di tale divieto, il Comune di Prato si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente le opere o richiederne

la riduzione in pristino a cura e spese del concessionario, salvo il maggior danno da liquidarsi in separata sede.

ART.9 - Incolumità pubblica.

Nel caso in cui il concessionario rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizioni all'uso totale o parziale, ecc ...). Contestualmente è tenuto a darne sollecita comunicazione all'Amministrazione Comunale affinché disponga i provvedimenti di sua competenza a riguardo.

ART.10 - Obblighi del concessionario.

Il concessionario, entro 90 giorni dalla consegna dei locali, dovrà provvedere all'allestimento e all'arredo dei locali in modo conforme al progetto presentato in sede di gara, ad ottenere le autorizzazioni per lo svolgimento delle attività di cui ai precedenti artt. 2 e 3, nonché ad iniziare l'attività.

La manutenzione delle attrezzature, dell'arredo e degli effetti d'uso saranno ad esclusivo carico del concessionario a sua cura e spese. Il concessionario pertanto ne garantirà nel tempo le migliori condizioni di efficienza, funzionalità e decoro estetico.

Quanto sopra rappresenta obbligo per il concessionario non solo con riguardo ai beni di proprietà dell'Amministrazione Comunale, già presenti nella struttura e conseguiti in virtù della concessione, ma anche per i beni oggetto dell'allestimento di competenza del gestore di cui al comma 1°, nonché per i beni a mezzo dei quali, ad integrazione e miglioramento della funzionalità e della gestione, il gestore intenderà dotare la struttura.

Resta inteso che solo questi ultimi beni rimarranno nella proprietà e disponibilità del gestore al termine del rapporto concessorio.

Il concessionario è obbligato ad effettuare il servizio di pulizia giornaliero dei locali, assicurando il continuo mantenimento degli ambienti in perfette condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

ART.11 - Gestione dei servizi.

Il concessionario si obbliga a fornire i suoi servizi ad un pubblico indifferenziato di utenti, privilegiando l'utenza giovanile, assicurandone, per tutta la durata della concessione, continuità, regolarità e qualità.

Il concessionario si obbliga per sé e per i propri incaricati, collaboratori e dipendenti a condurre il servizio nel rispetto di tutte le norme di legge e con la massima diligenza. Pertanto il concessionario sarà ritenuto responsabile di conseguenze morali e materiali che potessero derivare all'utenza ovvero all'Amministrazione Comunale da uno sconveniente comportamento nel servizio affidatogli, da dolo o colpa imputabili a lui o ai suoi collaboratori in genere comunque immessi dal concessionario nella conduzione del servizio.

La gestione commerciale del servizio viene effettuata ad esclusiva cura e vantaggio del concessionario. Pertanto resta espressamente stabilito che tutti gli acquisti e le vendite di merce, ogni assunzione, pagamento o licenziamento di personale nonché ogni obbligazione di qualunque natura verso terzi, sono ad esclusivo carico del concessionario e che in nessun caso il Comune di Prato potrà essere chiamato a rispondere in qualsivoglia sede di atti o fatti pertinenti alla gestione commerciale del servizio.

I suddetti servizi dovranno essere affidati a personale qualificato in possesso dei requisiti di legge ed in numero sufficiente. Tale personale dovrà essere in possesso di tutte le autorizzazioni sanitarie previste dalla normativa vigente, nonché di libretto sanitario personale.

I prezzi praticati per il servizio di ostello dovranno essere non superiori alla media delle tariffe praticate da strutture ricettive analoghe nell'ambito territoriale delle province di Prato, Firenze e Pistoia.

ART.12 - Personale di servizio.

Con riferimento al personale di servizio, il concessionario se ne assumerà tutti i relativi oneri, dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, s'intenderà instaurato fra detto personale e l'Amministrazione Comunale.

Il concessionario dovrà osservare tutte le norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro nonché delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori.

Il concessionario s'intende altresì espressamente obbligato a provvedere, a sua cura e spese, all'eventuale adeguamento del locale in concessione al D.Lgs. n. 81/'08.

Il personale addetto dovrà essere dotato di idonee divise uniformi o specifici segni di identificazione in modo da essere sempre riconoscibile.

ART.13 - Oneri, imposte e tasse.

Tutte le spese, oneri fiscali, imposte, tasse, tributi e contribuzioni fiscali di qualsiasi natura presenti e future, pertinenti comunque alla gestione del locale sono a completo carico del concessionario dall'inizio al termine della concessione restando espressamente esclusa qualsiasi partecipazione e/o concorso dell'Amministrazione Comunale.

ART.14 - Vigilanza sul rispetto delle obbligazioni.

Il Comune di Prato, onde accertarsi della diligente manutenzione del locale e della perfetta efficienza del servizio svolto si riserva il diritto di effettuare, a mezzo di suo personale, ispezioni e controlli dei locali e degli impianti ed attrezzature sia di proprietà comunale che dello stesso concessionario.

ART.15 - Deposito cauzionale

A garanzia di tutti gli impegni che si assume con la presente concessione-contratto il concessionario dovrà prestare al Comune deposito cauzionale di importo pari a tre annualità del canone offerto in sede di gara, mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o compagnia-assicurativa, che preveda la possibilità dell'immediata escussione a semplice richiesta del Comune e senza possibilità di sollevare eccezione alcuna, nonché la rinuncia a valersi dei termini di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.

La cauzione non potrà mai essere compensata con il canone di concessione.

ART.16 - Assicurazioni

Ferme restando le assicurazioni obbligatorie per legge (contro gli infortuni sul lavoro, malattie professionali, etc.) a favore del personale impiegato nel servizio, le parti danno atto che il concessionario sottoscriverà, per tutta la durata della concessione e per gli importi e secondo le modalità indicati dall'amministrazione comunale, le seguenti coperture assicurative:

- 1) RISCHIO INCENDIO (comprensiva dei rischi relativi al fabbricato, agli arredi ed attrezzature ed al ricorso terzi);
- 2) FURTO (nella forma a primo rischio assoluto);
- 3) RESPONSABILITA' CIVILE TERZI;
- 4) RESPONSABILITA' CIVILE PER DANNI ALLA STRUTTURA E A COSE DI PROPRIETA' DEL COMUNE E DEL GESTORE.

Il concessionario avrà l'obbligo di esibire le ricevute dei premi corrisposti a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. I valori assicurati dovranno essere ogni anno aggiornati.

ART.17 - Canone di concessione.

Il canone annuale per la gestione del servizio sarà quello sulla base del quale verrà aggiudicata la gara.

Il versamento dovrà essere effettuato in rate trimestrali anticipate da pagarsi entro il primo giorno del trimestre cui si riferisce.

Il termine per il versamento non può essere prorogato ed ogni ritardo comporta il diritto per il Comune di Prato all'immediata risoluzione del contratto.

Tale canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice Istat rilevato nel mese precedente.

ART.18 - Stipula, decorrenza e durata della concessione.

Il contratto di concessione sarà stipulato successivamente alla presentazione della documentazione di rito nonché di quanto previsto agli artt. 15 e 22.

La consegna dei locali avverrà successivamente alla stipula del contratto; di essa si darà atto a mezzo di verbale, da redigersi in contraddittorio tra le parti.

Dal momento della consegna il concessionario dovrà realizzare l'allestimento e l'arredo conformemente con quanto proposto in sede di gara, entro il termine massimo di 90 giorni.

Al completamento dell'allestimento, una volta ottenute le relative autorizzazioni, il concessionario dovrà, entro lo stesso termine di 90 giorni, previa comunicazione in forma scritta al Comune, attivare i servizi cui si è impegnato in sede di gara.

Dalla data di inizio del servizio decorrerà la durata della concessione, stabilita in nove anni, ed il relativo pagamento del canone.

ART.19 - Decadenza automatica

La presente concessione decade di diritto per sopravvenute cause ostative in materia di legislazione antimafia, per sopravvenuto stato di fallimento del concessionario, di liquidazione, di cessazione di attività o di concordato preventivo ovvero nel caso in cui sia pronunciata a carico del concessionario una condanna per qualsiasi reato che incida sulla sua moralità professionale o per delitti finanziari.

ART.20 - Clausola risolutiva espressa

La presente concessione è risolta di diritto in caso di inosservanza degli obblighi contemplati nel presente disciplinare e relativi alla gestione e conduzione del servizio, alla manutenzione dei locali, arredi ed impianti, nonché in caso di mancato o parziale pagamento del canone di concessione.

In tal caso la concessione si risolverà previa semplice comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di volersi avvalere della disposizione di cui al presente articolo.

ART.21 - Revoca per pubblico interesse

L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà di revocare la presente concessione per motivi di pubblico interesse, fatto salvo l'indennizzo di cui all'art. 5.

ART.22 - Normativa antimafia.

La stipula del contratto è subordinata alle verifiche previste dalla normativa antimafia.

ART.23 - Trattamento dei dati.

Il concessionario autorizza il concedente al trattamento dei dati personali in conformità al D.Lgs. 196/'03.