

## **CAPITOLATO D'ONERI**

### **GESTIONE IN CONCESSIONE DELL'OSTELLO COMUNALE**

#### **PREMESSA**

Il Comune di Saranno a seguito di un bando regionale approvato dalla Giunta Regionale nel febbraio 2010 cofinanziava il recupero dell'immobile sito in Via Sanpietro, 22 di proprietà comunale da destinare ad "Ostello della Gioventù", allo scopo di valorizzare e facilitare il turismo giovanile e sostenere il significativo flusso di operatori economici attivati dal nuovo polo fieristico di Rho/Pero e dell'approssimarsi dell'apertura di Expo 2015.

Con deliberazione della Giunta Comunale nel gennaio 2013 l'Amministrazione comunale approvava la convenzione con la cooperativa Sociale Meta con sede legale in Monza in qualità di capofila della ATI costituita con la Srl Turismo giovanile di Maneggio, per la gestione dell'Ostello di Saronno, concessione successivamente modificata nell'aprile 2013 e sottoscritta nel maggio 2013. La concessione prevedeva una durata di 5 anni con la possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo di cinque anni.

Con delibera n. 88 del 15/05/2018 la Giunta Comunale, verificata l'attenta e tempestiva manutenzione dell'immobile, la collaborazione avuta con l'Amministrazione nel merito di interventi di carattere sociale legati al sostegno di nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa, nonché il regolare e puntuale pagamento del canone annuale fissato in € 5.000,00 (più IVA), ha approvato di prorogare la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale e le relative aree di pertinenza per ulteriori 5 anni.

Inoltre ha previsto un aggiornamento del canone annuo pari a € 7.000,00 al netto dell'IVA e di una ulteriore quota del 20% del fatturato registrato per ogni anno solare superiore all'importo di € 100.000,00, da destinare ad interventi di miglioramento di riqualificazione degli spazi interni in particolare interventi dedicati a servizi legati alla sicurezza della struttura e degli ospiti.

L'Ostello di Saronno, con i suoi attuali 40 posti letto strutturato in stanze da 2 – 4 – 6 - e 8 posti, un'area interna comune atta a favorire la socializzazione e l'aggregazione, grazie alle linee di collegamento ferroviaria e autostradale, nel corso degli anni ha visto aumentare il flusso degli ospiti soprattutto lavoratori e giovani studenti oltre che di famiglie svolgendo una duplice funzione, sia di carattere turistico/culturale che sociale.

L'emergenza epidemiologica da Covid19 a seguito della chiusura di attività scolastiche e commerciali, pur evidenziando una significativa riduzione dell'utenza soprattutto nel periodo tra febbraio e agosto del 2020, non ha comportato la chiusura della struttura, che ha continuato a svolgere la propria attività utilizzando tutti dispositivi di protezione e prevenzione. L'Amministrazione ha sostenuto l'apertura dell'Ostello riducendo del 25% il canone annuale del 2021.

Di particolare importanza è stato l'inserimento dell'Ostello di Saronno nella rete dei progetti di mobilità nazionale e internazionale rivolti ai giovani, i siti internet dedicati alla mobilità giovanile e social oltre al sito web dell'Ostello sono stati i principali strumenti di promozione che ha permesso di valorizzare la struttura e il territorio.

Stimolare e potenziare la presenza dell'Ostello nella rete territoriale dei servizi rivolti ai giovani, implementarne le attività e le proposte di eventi, promuovere la struttura come luogo di incontro in cui poter attivare iniziative congiunti con associazioni, culturali ed educative, sono alcuni aspetti che l'Amministrazione comunale ha definito nelle linee guida per l'affidamento della struttura per i prossimi 5 anni. Altrettanta attenzione è posta alla funzione sociale in particolare per quanto riguarda l'utilizzo della struttura a favore di giovani universitari considerata la significativa vicinanza con le Università di Milano e Varese.

#### **ART. 1 FINALITA'**

Le finalità che l'Amministrazione concedente intende perseguire con la gestione dell'Ostello sono essenzialmente le seguenti:

- promuovere l'accoglienza dei gruppi giovanili coinvolti in iniziative di interesse turistico, culturale, associativo, scolastico, sportivo e sociale;

- inserire dell'ostello nella rete dei progetti di mobilità nazionale e internazionale rivolti ai giovani, negli ambiti istruzione, formazione, sport e volontariato;
- valorizzare la differenziazione dell'offerta ricettiva cittadina con una struttura extralberghiera di soggiorno, prevalentemente giovanile, italiano ed europeo;
- incentivare il prolungamento dei giorni/presenza di soggiorno di studenti universitari;
- informare e orientare visitatori e turisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio;
- potenziare la collaborazione con Enti e Associazioni del territorio per implementare l'offerta di servizi culturali, ricreativi e sportivi
- rafforzare le esperienze di mobilità giovanile mediante l'inserimento dell'ostello nella rete territoriale dei servizi rivolti ai giovani, al fine di implementarne l'attività come centro di aggregazione sociale, luogo di incontro in cui poter attivare iniziative congiunte, culturali ed educative e momenti di inclusione ed integrazione.

## **ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Saronno, in qualità di proprietario dell'edificio denominato "Ostello di Saronno" sito in Via Sanpietro 22, intende procedere all'individuazione di un soggetto gestore di tale immobile e delle sue pertinenze; l'area oggetto della concessione è identificato catastalmente al Foglio 14/SA mappale 163.

Il concessionario dovrà utilizzare la struttura nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 24 e 25 della L.R. del 1° ottobre 2015, n. 27 (*"Politiche regionali in materia di turismo e attrattiva del territorio lombardo"*) e dell'allegato A del Regolamento Regionale n. 7 del 5 agosto 2016 (*"Regolamento Regionale - Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico-sanitari dei Rifugi alpinistici ed escursionistici ...."*).

Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura della struttura e attività connesse

## **ART. 3 – DESCRIZIONE IMMOBILE**

La palazzina, destinata a Ostello, strutturata attualmente con 40 posti letto con in camere per 2 – 4 – 6 - 8 persone, è disposta su un piano rialzato, due piani e un sottotetto.

Al piano rialzato si trovano:

- reception (fronte ascensore);
- infermeria con bagno annesso;
- spazio aggregativo;
- lavanderia;
- cucina con termocoppia bagno;
- disimpegno;
- a lato della reception è presente una camera per due persone con bagno interno dotato di lavabo doccia e water.

Gli eventuali gestori, obbligati al sopralluogo prima della presentazione di eventuali offerte, prenderanno atto della consistenza dei luoghi, della loro reale natura, delle attrezzature presenti, indipendentemente dalle diciture utilizzate per descrivere in questa sede i singoli locali.

Al fine di consentire la visita dei beni, il giorno **27 luglio 2023**, dalle ore 10.00 alle ore 17.00, sarà possibile effettuare un sopralluogo a cui potrà partecipare il Rappresentante Legale del soggetto interessato a presentare la propria candidatura, o altro soggetto fornito di apposita delega. Il sopralluogo sarà assistito da personale del Comune di Saronno. Al fine della migliore organizzazione delle attività, i partecipanti interessati al sopralluogo dovranno inviare comunicazione scritta all'attenzione della dott. Giovanni Di Mauro entro e non oltre il **20 luglio 2023**, ad **entrambi** i seguenti indirizzi email:

[g.dimauro@comune.saronno.va.it](mailto:g.dimauro@comune.saronno.va.it) e

[g.paglione@comune.saronno.va.it](mailto:g.paglione@comune.saronno.va.it)

Nella richiesta di sopralluogo dovranno essere specificati i nominativi delle persone che parteciperanno alla visita, con i rispettivi dati anagrafici e telefonici.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione da presentare in sede di offerta.

Copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservato agli atti del Comune di Saronno.

La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla procedura nei limiti in cui la relativa copia sia presente agli atti del Comune; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

L'immobile e le relative aree di pertinenza vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noto alle parti, per come risulterà anche da verbale di consegna predisposto prima della sottoscrizione del contratto.

#### **ART. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà la durata di 5 (cinque) anni a decorrere dalla stipula della convenzione. Alla scadenza del contratto lo stesso cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria alcuna comunicazione di disdetta. Potrà essere concessa unicamente una proroga tecnica della concessione nelle more dell'espletamento della successiva gara.

#### **ART. 5 REQUISITI DEL CONCESSIONARIO**

Sono ammessi a partecipare, singolarmente o in forma associata tra loro, operatori economici, enti ed associazioni, che non si trovino nelle condizioni comportanti esclusione ai sensi dell'ex art. 80 d.lgs 50/2016 e ss.mm.ii., e risultino in possesso dei seguenti requisiti:

- **Requisiti di idoneità professionale** dimostrati, a seconda dei soggetti partecipanti, con:
  1. iscrizione alla C.C.I.A.A. per oggetto di attività corrispondente all'oggetto dell'appalto, similari o comunque riconducibili a quella del servizio in oggetto;
  2. iscrizione all'apposito Albo, se cooperative o consorzi di cooperative,
  3. Iscrizione R.U.N.T.S. (Registro Unico Nazionale Terzo Settore)
- **Requisiti di capacità economica finanziaria:** avere un fatturato minimo annuo nel settore di attività di cui alla presente Concessione, riferito a ciascuno degli ultimi tre esercizi finanziari disponibili, non inferiore a € 80.000,00 IVA esclusa. Tale valore di riferimento, calcolato ai sensi dell'art. 83, comma 4, lettera a) e comma 5) del d.lgs 50/2016 e ss.mm.ii., tiene conto della complessità del modello di gestione richiesto e della necessità di sostenere il processo di rilancio post-pandemico della struttura, in ragione del quale è necessario garantire la solidità dell'operatore economico prescelto. Ove le informazioni sul fatturato non sia disponibile, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.
- **Requisiti di capacità tecnico professionali:** Svolgimento nel quinquennio precedente alla pubblicazione dell'avviso di gara (2018-2019-2020-2021-2022) di servizi analoghi a quelli oggetto della concessione presso Enti pubblici e/o Privati per almeno 2 anni consecutivi (a tal sarà necessario specificare, per ciascun servizio importo, date, destinatari) senza che il relativo contratto sia stato risolto per inadempimento o siano state mosse gravi contestazioni e penali.

#### **ART. 6 - CANONE E ONERI ACCESSORI**

Il canone di concessione annuo posto a base di gara, soggetto a rialzo, è individuato in € 8.150,00 (ottomilacentocinquanta/00, IVA esclusa). Il canone di concessione per il periodo di durata – 5 (cinque) anni - della concessione è quindi pari ad un totale di € 40.750,00 (quarantamilasettecentocinquanta/00 IVA esclusa).

Verranno ammesse esclusivamente offerte in rialzo rispetto al canone posto a base di gara. Il concessionario verserà all'Amministrazione un canone annuale nella misura risultante dall'offerta a rialzo effettuata in sede di gara sull'importo minimo annuo posto a base di gara, oltre oneri fiscali se dovuti.

Il canone annuo sarà suddiviso in 2 (due) rate semestrali di uguale valore, il pagamento della prima rata del canone di concessione dovrà essere effettuato entro (trenta) 30 giorni dalla data di stipula del contratto. A decorrere dal secondo anno il canone sarà annualmente rivalutata sulla base dell'indice di variazione dei prezzi (FOI senza tabacchi) pubblicati dall'ISTAT in ragione del 100%. Inoltre trascorso il primo anno il canone andrà incrementato nella misura del 20% sui ricavi superiori a euro 100.00,00. I ricavi saranno calcolati sui corrispettivi dell'Ostello e dell'eventuale servizio ristoro/bar.

#### **ART. 7 – OBBLIGHI PER IL CONCESSIONARIO**

La concessione è finalizzata alla destinazione della struttura quale Ostello per la Gioventù con soggiorno, pernottamento e possibilità di somministrazione di alimenti e bevande, con i limiti e criteri stabiliti dalla normativa vigente.

Il Concessionario del servizio dovrà in ogni caso assicurare i seguenti servizi minimi essenziali:

- servizio quotidiano di pulizia delle camere, servizi, bagno, doccia;
- fornitura di biancheria da camera e da bagno ad ogni cambio cliente e almeno bisettimanale per soggiorni di durata settimanale;
- fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e impianto di riscaldamento;
- fornitura di prima colazione alle persone alloggiate nell'ostello;
- materiale di primo soccorso;
- personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne;
- servizio internet e wifi gratuito;
- adeguata segnaletica esterna allo stabile che lo renda immediatamente riconoscibile come ostello;
- partecipazione alle reti di relazione tra gli ostelli e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli stessi ostelli;
- diffusione di materiale, cartaceo e multimediale, utile a promuovere l'attività turistica e a valorizzare le iniziative culturali ricreative e sportive promosse sul territorio anche in collaborazioni
- apertura al pubblico **non inferiore a 10 mesi** secondo specifico calendario annuale da presentare ad inizio anno e concordato con l'Amministrazione comunale; eventuali variazioni del calendario dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate dal Comune;
- servizio di ricevimento effettuato per almeno 6 ore su 24 da personale con conoscenza della lingua inglese;
- individuazione di un responsabile della struttura;
- messa a disposizione, nell'ambito dei posti disponibili al momento della richiesta, ovvero a valere sulle prime disponibilità successive, di almeno 4 posti letto a favore di persone segnalate dall'Amministrazione, anche in relazione a situazioni temporanee di emergenza abitativa;
- per le iniziative promosse dall'Amministrazione di carattere culturale, sportivo e/o ricreativo, si darà priorità all'accesso ai gruppi e alle associazioni che vi aderiranno, per almeno il 50% dei posti, a valere sulla disponibilità di posti al momento della presentazione della richiesta da parte degli uffici comunali, ovvero a valere sulla prima disponibilità successiva;

Il Concessionario è tenuto a far fronte ad ogni obbligo previsto dalla normativa vigente in ordine agli adempimenti fiscali, tributari, previdenziali e assicurativi riferibili al proprio personale. In particolare si obbliga ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti e, se cooperative, dei soci lavoratori, il contratto collettivo nazionale territoriale in vigore per il settore e per la zona nel quale si eseguono le prestazioni di lavoro.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere la sostituzione di chi si rendesse responsabile di gravi mancanze nell'espletamento delle sue mansioni nonché di contegno abitualmente scorretto con gli utenti del servizio e con il pubblico.

#### **ART. 8 ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono a totale carico del Concessionario, senza alcun onere finanziario per l'Amministrazione concedente, oltre ad ogni spesa annessa e connessa alla gestione:

1. tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi, registrazioni e, in generale, tutti gli oneri comunque derivanti dalla Concessione dell'immobile;

2. le spese delle utenze relative al consumo d'acqua, gas, energia elettrica, telefono, connessione internet, tariffa rifiuti;
3. tutte le spese necessarie all'ottenimento di autorizzazioni, permessi e nulla osta amministrativi per lo svolgimento dell'attività ricettiva;

Il Concessionario nell'ambito dei requisiti funzionali previsti dal Regolamento regionale n 7/2016 (Allegato A) dovrà garantire:

- l'istestazione di tutte le utenze; il concessionario dovrà quindi procedere alla volturazione di tutte le utenze e all'attivazione dei nuovi contratti a proprie spese;
- l'arredamento che fosse necessario per lo svolgimento dell'attività; tal arredamento dovrà quindi essere fornito dal concessionario e resterà di proprietà dell'Amministrazione Comunale al termine della concessione. È escluso qualsiasi diritto di rivalsa. Le attrezzature mobili e gli arredi deteriorati dovranno essere tempestivamente sostituiti a cura e spese del Concessionario.

Il Concessionario si obbliga a presentare un piano di gestione annuale entro il 31 dicembre di ciascun anno per l'anno successivo; detto piano conterrà, tra l'altro:

- gli obiettivi che si intende perseguire in conformità alle finalità stabilite dall'Amministrazione comunale per la concessione dei beni;
- l'indicazione delle attività programmate e delle iniziative da realizzare nell'anno di riferimento per l'attuazione dei citati obiettivi;
- il modello organizzativo e le modalità di implementazione e miglioramento dello stesso;
- le previsioni circa l'andamento economico-finanziario e gestionale per l'anno successivo, fermi restando il rispetto dei parametri offerti in sede di gara.

Il piano di gestione, eventualmente emendato sulla scorta delle richieste dell'Amministrazione Comunale, viene approvato da quest'ultima e costituisce il punto di riferimento per la gestione successiva.

Il Concessionario si obbliga altresì a presentare all'Amministrazione comunale una relazione dettagliata entro il 30 aprile di ogni anno che contenga:

- informazioni sui flussi turistici (numero presenze distinti per categorie, nazionalità, periodicità);
- analisi dettagliata dei costi e dei ricavi, supportato da documenti contabili;
- stato dell'immobile e condizione dei beni mobili, attrezzature e arredi;
- resoconto sugli eventi, investimenti effettuati, sulle iniziative realizzate, sulle spese promozionali.

Il Concessionario si impegna a garantire allo svolgimento del servizio nel rispetto di tutte le norme in materia di prevenzione infortuni, igiene e sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii.

#### **ART. 9 – MANUTENZIONE ORDINARIA**

Al Concessionario compete la manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti tecnologici e delle attrezzature, ivi compresi quelli di pertinenza dell'immobile.

A titolo esemplificativo, integrativo e non esaustivo si indicano i seguenti interventi manutentivi:

-riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere;

- riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione di tutti i locali;
- riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei canali di scolo, pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico;
- manutenzione e revisione periodica dei dispositivi antincendio;
- manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione, con contestuale deposito delle relative certificazioni;
- pulizia annuale e revisione degli impianti di riscaldamento, anche all'interno delle camere, con sostituzione di accessori e pezzi di ricambio;
- sostituzione vetri;

- riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- tinteggiatura delle pareti e soffitti interni;
- pulizia canali
- ecc.

È fatto divieto di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli immobili, senza l'autorizzazione del Comune, così come è vietato il cambio di destinazione, sotto pena di decadenza della concessione, ripristino e risarcimento dei danni.

#### **ART. 10 ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'amministrazione comunale si obbliga a consegnare al gestore i beni immobili e i beni mobili e le attrezzature esistenti e facente parte della struttura.

All'atto della consegna sarà redatto analitico verbale.

È a carico dell'Amministrazione comunale la manutenzione straordinaria dell'immobile che prevede opere e modifiche straordinarie necessarie per rinnovare e sostituire le parti strutturali dell'edificio e delle opere murarie.

Qualora l'intervento straordinario dipendesse da cause imputabili al cattivo uso e/o alla mancata manutenzione da parte del concessionario, previa contestazione scritta e acquisizione delle eventuali controdeduzioni, i costi di tale intervento potranno essere posti, in tutto o in parte, a carico del concessionario medesimo.

Il Comune potrà rivalersi delle spese imputabili al concessionario anche mediante escussione del deposito cauzionale che dovrà essere reintegrato entro un termine all'uopo stabilito.

#### **ART. 11 DIVIETO SUB-CONCESSIONE e/o SUB-APPALTO**

Il Concessionario, fermo restando la possibilità di acquisire servizi da terzi, non può cedere in sub-concessione e/o sub-appalto la gestione dell'attività a soggetti Terzi, di qualunque natura e specie. È tassativamente vietato locare o sublocare gli spazi oggetto della gestione a soggetti Terzi, di qualunque natura e specie, per finalità diverse da quelle turistico recettive e aggregative.

#### **ART. 12 DECADENZA/ RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE**

Il comune, ferme restando le pertinenti disposizioni del codice civile, intenderà risolto il contratto nei casi previsti dalle disposizioni di cui all'art. 108 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e ss.mm.ii.

Sono altresì cause di decadenza dalla concessione:

- Subconcessione a terzi, in tutto in parte, dell'immobile e delle relative pertinenze anche se a titolo gratuito;
- il mancato pagamento di due rate consecutive del canone di concessione;
- il mancato adeguamento della fideiussione nei termini previsti;
- il mancato rinnovo anche di una sola delle polizze assicurative;
- la realizzazione di opere edilizie o impianti presso l'immobile e le relative aree di pertinenza senza una formale e preventiva autorizzazione dell'amministrazione o senza le prescrizioni autorizzazioni previste per legge;
- l'uso anche temporaneo, dell'immobile e delle relative aree di pertinenza in modo difforme rispetto a quello stabilito con la presente concessione, senza formale assenso del comune.
- inadempienze e irregolarità previste dall'art 18 del presente capitolato, ripetute nel corso di tutta la vigenza del rapporto convenzionale, che comportino l'applicazione di penali per un importo complessivo e cumulativo pari ad almeno il 50% del contributo annuo.

L'avvenuta decadenza della concessione è dichiarata dal comune previa contestazione degli addebiti e previa valutazione delle eventuali controdeduzioni che dovranno essere presentate dalla concessionaria entro 15 giorni a far data dal ricevimento della comunicazione di contestazione degli addebiti.

#### **ART. 13 RECESSO**

Fermo restando quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-ter e 92, comma 4, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice Antimafia), l'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere in qualunque



momento dal contratto applicando le disposizioni di cui all'art. 109 del D.Lgs. 50/2016, in quanto compatibili.

L'esercizio del diritto di recesso è preceduto da una formale comunicazione al concessionario da darsi con un preavviso non inferiore a venti giorni, decorsi i quali il comune prende in consegna la struttura.

Ai sensi dell'art. 1373 del codice civile, inoltre, il concessionario e/o il concedente potranno recedere dalla concessione con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, dato con comunicazione all'altra parte idonea a comprovare l'avvenuta consegna.

#### **ART. 14 RICONSEGNA STRUTTURA**

Alla scadenza della concessione o in caso di decadenza o di recesso dovrà essere redatto apposito verbale di riconsegna, predisposto in contraddittorio tra la concessionaria e il comune, al fine di verificare lo stato di conservazione dell'immobile e delle relative aree di pertinenza.

L'immobile e le relative aree di pertinenza al momento della riconsegna, sia alla scadenza naturale che anticipata, dovranno essere libere da persone cose, con esclusione di tutto l'arredo che rimarrà di proprietà del Comune di Saronno senza riconoscimento di alcun compenso. Tutte le nuove opere con le migliorie eventualmente realizzate dalla concessionaria sono trasferite senza alcun onere al Comune

#### **ART. 15 TARIFFE**

Il sistema tariffario applicato agli ospiti dell'Ostello sarà definito, in aderenza a quanto offerto in sede di gara, prevedendo le seguenti tariffe massime:

- a) tariffa ordinaria giornaliera per posto/letto
- b) tariffa agevolata giornaliera per posto/letto riservata a gruppi, associazione e soggetti aderenti a iniziative promosse, organizzate e/o patrocinate dall'Amministrazione comunale
- c) tariffa agevolata giornaliera per posto/letto riservata a studenti iscritti a università lombarde;
- d) tariffa agevolata giornaliera per posto/letto riservata a gruppi turistici/scolastici formati da almeno 16 persone.

Il Concessionario potrà definire ulteriori tariffe, a titolo esemplificativo, in relazione al periodo di utilizzo (giornaliero, settimanale, mensile), alla stagionalità (alta e bassa stagione), a particolari e ulteriori tipologie di ospiti, ecc..

Tali ulteriori tariffe, rapportate alla corrispondente tariffa giornaliera, non potranno, in nessun caso, superare la "tariffa ordinaria giornaliera per posto/letto" di cui alla precedente lettera a), ovvero, nel caso di tariffe destinate alle medesime fattispecie di cui alle precedenti lettere da b) a d), la corrispondente "tariffa agevolata giornaliera".

Le ulteriori agevolazioni introdotte dal Concessionario dovranno in ogni caso conformarsi alle finalità aggregative e socializzanti previste dalla Concessione ed essere volte a sostenere e incrementare la presenza dei giovani sul territorio, valorizzando il patrimonio culturale presente sul territorio.

A tale scopo, quindi, si potranno prevedere incentivi diretti a favorire la presenza di giovani, gruppi turistici/scolastici e associazioni sportive.

Le tariffe offerte in sede di gara potranno essere modificate, previo accordo dell'Amministrazione, in base ad eventuali servizi aggiuntivi richiesti e aggiornati ogni due anni successivi alla data di stipula della convenzione per la concessione, in base agli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo.

Il Concessionario è tenuto a comunicare all'Amministrazione le tariffe applicate ed ogni eventuale variazione.

#### **ART. 16 OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Il Concessionario è responsabile dei danni che dovessero occorrere agli utenti del servizio, a terzi o a cose nel corso dello svolgimento delle attività, nella misura in cui essi siano imputabili a colpa dei propri operatori o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni.

Il Concessionario solleva, in ogni caso, il Comune da qualsiasi azione possa essere a esso intentata da terzi per l'inadempimento degli obblighi previsti dal contratto o per trascuratezza o colpa negli adempimenti dei medesimi.

Il Concessionario si impegna a contrarre le seguenti coperture assicurative:

1. polizza responsabilità civile terzi ed operatori: la polizza dovrà prevedere una copertura assicurativa specifica per il servizio oggetto di gara alla copertura dei danni che possono derivare agli operatori o essere da questi causati o che questi possano causare agli utenti a terzi, ai loro beni o alle strutture utilizzate, alle attrezzature in esse contenute, alle loro cose durante il periodo del rapporto contrattuale, esonerando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità a riguardo.

La polizza assicurativa deve prevedere almeno i seguenti massimali:

- R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi) € 2.000.000,00;
- R.C.O. (Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro) € 2.000.000,00 per sinistro, con sotto limite di € 1.000.000,00 per danni a persone; la polizza R.C.O. dovrà inoltre prevedere le seguenti clausole: causale incendio; causale conduzione dei locali e dei beni assegnati; R.C. derivante dalla attività di preparazione smercio di cibi e bevande.

I massimali assicurati non costituiscono limitazioni delle responsabilità del concessionario nei confronti dell'amministrazione nei confronti dei terzi danneggiati;

2. polizza incendio e rischi accessori.

Il Concessionario comunicherà tempestivamente al Comune il verificarsi di eventuali infortuni o incidenti verificatisi durante l'attività e/o occorsi all'utenza.

Le coperture assicurative devono decorrere dalla data di avvio dell'esecuzione delle prestazioni e cessano alla data di riconsegna degli immobili risultante da apposito verbale.

Il concessionario deve trasmettere copia delle polizze debitamente quietanzate almeno 5 giorni prima dell'avvio del servizio.

#### **ART 17 CONTROLLI**

Il Comune potrà effettuare visite ispettive programmate e non programmate; per quanto attiene le visite ispettive programmate, il comune definirà preventivamente il programma in accordo col gestore.

I Funzionari del Comune potranno accedere in qualsiasi momento anche senza preavviso all'immobile e alle aree di pertinenza oggetto della presente concessione, al fine di svolgere controlli e rilievi tecnici nonché nel rispetto delle disposizioni legislative regolamentari applicabili alle attività rientranti nel servizio.

Il Comune darà tempestiva comunicazione al concessionario di qualsiasi irregolarità che dovesse essere accertata durante le verifiche e/o ispezioni, specificando le ragioni dell'accertata irregolarità.

Entro 5 giorni dal ricevimento di una qualsiasi segnalazione in questo senso, il concessionario dovrà adottare tutte le misure idonee a rimediare, a sue spese, alle irregolarità rilevate, dandone conferma scritta al Comune.

#### **ART. 18 PENALI**

In caso di irregolarità o inadempienze contrattuali, il Comune procederà all'applicazione di penali previa contestazione degli addebiti.

Verranno applicate penali per le seguenti ipotesi di inadempimento:

- mancato rispetto degli orari minimi di apertura del servizio, ivi inclusa l'ingiustificata variazione degli orari stessi;
- gestione del servizio qualitativamente insoddisfacente a giudizio del Comune rilevata a seguito di controlli effettuati d'ufficio o reclami provenienti dall'utenza, quali ad esempio carenze igieniche negli ambienti, mancata manutenzione ordinaria, mancato mantenimento inefficienza degli arredi e delle attrezzature;
- inadempienze o violazioni degli obblighi di cui al contratto di concessione o al presente capitolato quali, ad esempio iniziative non concordate nello svolgimento del servizio;
- mancata segnalazione tempestiva di necessita di interventi di manutenzione straordinaria;
- comportamento scorretto dei dipendenti/collaboratori, inclusa la mancata esibizione del cartellino identificativo quando il servizio;
- mancata registrazione delle presenze e applicazione tariffe non concordate/comunicate.



Le penalità potranno essere tra loro cumulabili a seconda del tipo di inadempienza contestata; in relazione alla gravità dell'inadempienza le penali saranno comprese tra un minimo di 100,00 euro ed un massimo di 1.000,00 euro, fatte salvo, le sanzioni pecuniarie derivanti da diverse disposizioni normative.

Viene, in ogni caso, fatto salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni eventualmente subiti dal Comune nel caso del mancato rispetto degli obblighi contrattuali.

L'applicazione della penale sarà preceduta da formale contestazione da parte del Responsabile del Procedimento, rispetto alla quale il gestore avrà la facoltà di presentare le proprie controdeduzioni con istanza di disapplicazione della penale entro e non oltre 5 giorni naturali e consecutivi dalla notifica della contestazione stessa.

Trascorso tale termine ed in mancanza di controdeduzioni congrue documentate, il responsabile del procedimento provvederà all'applicazione della penale.

In caso di applicazioni di penali, il deposito cauzionale e proporzionalmente escusso, fatto salvo l'obbligo del concessionario di reintegrare la somma garantita entro e non oltre 10 giorni dall'intervenuta escussione.

#### **ART 19 GARANZIE FEDEJUSSORIE**

A garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli obblighi stabiliti dalla presente convenzione il gestore dovrà provvedere a costituire regolare cauzione definitiva pari al 50% del canone annuale offerto in sede di gara.

La garanzia di cui sopra prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del comune.

In caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, il Comune di Saronno potrà di diritto rivalersi di propria autorità sulla cauzione come sopra costituita e il Concessionario sin d'ora si obbliga a reintegrarla con la modalità che sarà successivamente fissata entro e non oltre 10 giorni dall'intervenuta escussione. Il mancato adeguamento della fidejussione entro il termine previsto costituisce ipotesi di decadenza dalla concessione.

In caso di decadenza/risoluzione della concessione ai sensi del precedente articolo 12, il comune escuterà la fideiussione per il suo intero importo.

Lo svincolo della polizza fideiussoria verrà effettuato a cura del Comune previa verifica del puntuale corretto adempimento delle obbligazioni a carico del gestore allo scadere della concessione.

#### **ART 20 RISOLUZIONE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie in relazione alla validità, interpretazione, risoluzione ed esecuzione della concessione e alla medesima connessa saranno sottoposte ad un tentativo di mediazione. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale. In caso di fallimento del tentativo di mediazione le controversie verranno deferite al giudice del luogo in cui è sorta l'obbligazione.