



**COMUNE DI MONTELEONE ROCCA DORIA  
PROVINCIA DI SASSARI**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO  
PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO DI  
ACCOGLIENZA DEL PARCO LETTERARIO GRAZIA DELEDDA**

**ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. Il presente Capitolato disciplina la concessione del servizio di gestione della struttura denominata **Centro di accoglienza del Parco Letterario Grazia Deledda**, sito in Monteleone Rocca Doria via Doria. La struttura, adiacente alla Chiesa parrocchiale (risalente al periodo della dominazione dorica), si affaccia su una piazzetta ed al giardino circostante, costituendo un insieme suggestivo e ben articolato. Come risulta nella planimetria allegata, l'ingresso introduce all'ampio androne, dal quale si accede a 4 vani ed al corridoio con uscita sul cortile interno. A seguito di lavori di ristrutturazione realizzati nei primi anni del 2000, l'edificio è organizzato per offrire ai visitatori del centro storico di Monteleone Rocca Doria l'accoglienza informativa, con spazi culturali dedicati alla lettura, alla conoscenza del territorio ed ulteriori spazi dedicati ai servizi necessari (servizi igienici, servizi di degustazione di prodotti tipici e bevande).
2. L'edificio, di proprietà della Curia Alghero-Bosa, è stato concesso in uso al Comune di monte leone Rocca Doria, con durata settennale, tacitamente prorogabile per la stessa durata. Attualmente la concessione scadrà nel 2021.
3. La struttura è dotata di impianti, arredi ed attrezzature espositive e sarà possibile, a cura del concessionario, utilizzare arredi ed attrezzature necessari ad un efficace utilizzo della stessa.
4. Il Centro di accoglienza del Parco Letterario Grazia Deledda nasce con lo scopo di promuovere il territorio e le tradizioni culturali e la sua offerta potrà integrarsi in modo complementare a quella proposta nella "Casa del Pane", distante circa 50 metri.
5. Tra i servizi offerti nel Centro di accoglienza del Parco Letterario Grazia Deledda si evidenziano:
  - Servizi principali: incontri di lettura, attività formative, dibattiti culturali, spettacoli artistici e culturali, organizzazione visite guidate nel territorio, etc..
  - Eventuali servizi accessori: merchandising, vendita di libri (ad eccezione di quelli realizzati e pubblicati dal Comune), occasionali degustazioni di prodotti tipici e somministrazione di bevande.

**ARTICOLO 2 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA E DEGLI IMPIANTI**

1. La struttura è ubicata in un edificio perfettamente idoneo e ristrutturato, dotato dei confort e degli impianti necessari al corretto funzionamento.
2. Unitamente ai locali, il Comune concede con il medesimo bando, anche i beni e le attrezzature descritti in apposito inventario, disponibile presso l'Ufficio tecnico comunale.
3. Al momento della consegna sarà redatto dalle parti apposito verbale di consistenza.
4. Tale verbale, sottoscritto dal rappresentante dell'Ente e dal concessionario sarà allegato al contratto di concessione per farne parte integrante.

### **ARTICOLO 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione del servizio decorre dalla data di stipula del contratto, per la durata di anni 5.

### **ARTICOLO 4 - ORARI DI APERTURA**

1. Gli orari di apertura della struttura saranno fissati dal concessionario e dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione concedente.

### **ARTICOLO 5 - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO**

1. La scelta del concessionario avverrà secondo le disposizioni di cui all'art. 30 del d. lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii. In particolare si procederà con una procedura aperta, applicando il criterio dell'offerta economica più conveniente per l'Amministrazione, rispetto al canone di concessione posto a base d'asta, ai sensi del successivo articolo 7 del presente capitolato.
2. Non saranno ammesse offerte al ribasso.

### **ARTICOLO 6 - REQUISITI RICHIESTI**

1. Saranno ammessi alla gara i soggetti di cui all'art. 34 del d.lgs. n. 163/2006 e soggetti (es. associazioni) senza scopo di lucro, a condizione che i servizi principali di cui all'art. 1 comma 5 siano coerenti con la relativa disciplina statutaria; l'assenza di fini di lucro non esclude, infatti, che questi ultimi possano esercitare un'attività economica.
2. Per i servizi accessori, essendo facoltativi, i soggetti affidatari, dovranno acquisire la preventiva autorizzazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia di attività produttive, soltanto quando intendano attivare gli stessi.
3. I soggetti di cui al comma 1 devono essere in possesso, oltre ai requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del d.lgs. n. 163/2006.

### **ARTICOLO 7 - IMPORTO DEL CANONE DI CONCESSIONE E MODALITÀ DI VERSAMENTO**

1. Il canone di concessione a base d'asta, suscettibile di solo aumento, è fissato in €. 400,00/anno, oltre all'Iva nella misura di legge.
2. L'esatto importo del canone di concessione sarà, comunque, quantificato in esito alle procedure di affidamento.
3. Il concessionario è tenuto a versare il canone di concessione in rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascun mese.
4. Il concessionario dovrà effettuare il versamento sul conto corrente postale o bancario intestato al Comune di Monteleone Rocca Doria, le cui coordinate saranno oggetto di comunicazione successiva.

### **ARTICOLO 8 - CORRISPETTIVI A FAVORE DEL CONCESSIONARIO E TARIFFE**

1. Il Concessionario assumerà a totale rischio la gestione della Casa del Parco Grazia Deledda e non sarà dovuta alcuna somma o "aiuto complementare" da parte del Comune.
2. Gli utenti della casa del Parco Grazia Deledda saranno tenuti a pagare un eventuale corrispettivo per i servizi resi, stabilito e direttamente versato al concessionario.
3. Tutte le entrate pagate dagli utenti fruitori dei servizi principali ed accessori spettano interamente al concessionario.
4. Il concessionario, per l'intera durata del contratto, nella determinazione dei corrispettivi, dovrà tener conto dei seguenti limiti tariffari, al fine di consentire la più ampia accessibilità ai servizi culturali proposti:
  - a. Viste guidate nel territorio: il biglietto non potrà essere superiore a € 10,00/visitatore;
  - b. Laboratori culturali per scolaresche: la tariffa non potrà essere superiore a € 2/alunno;
  - c. Spettacoli culturali ed artistici: la tariffa non potrà essere superiore ad € 5,00;
5. Per i servizi di cui alla lettera a) del precedente comma, il concessionario potrà, altresì, stabilire tariffe speciali per le scolaresche.

## **ARTICOLO 9 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri:
  - a. garantire la perfetta funzionalità, la sicurezza, l'igienicità della struttura e dei relativi servizi. Il Concessionario resta, pertanto, responsabile degli eventuali danni recati a terzi sia per la non corretta esecuzione del servizio in concessione, sia per l'impiego di procedure o sostanze non conformi alle norme igienico - sanitarie vigenti, sia per violazione delle norme in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con riferimento all'intero impianto concesso;
  - b. pulizia di tutti gli spazi interni alla struttura, comprese le pertinenze;
  - c. spese relative alle utenze e, in particolare, ai consumi di acqua, energia elettrica, telefono, combustibile, scarichi fognari;
  - d. oneri smaltimento dei rifiuti prodotti;
  - e. la custodia e la vigilanza sull'immobile, sugli impianti e sulle attrezzature;
  - f. le spese inerenti la manutenzione ordinaria di tutta la struttura, degli impianti e delle attrezzature;
  - g. l'assunzione in modo esclusivo, diretto e totale di ogni rischio e responsabilità sotto il profilo civile e penale, inerente e conseguente all'uso della struttura ed alla gestione delle attività e servizi svolti;
  - h. qualunque tipo di onere fiscale, presente e futuro, conseguente all'affidamento del servizio in concessione e per legge spettante al concessionario;
  - i. qualunque titolo abilitativo e/o autorizzatorio (permesso, nulla osta, licenza, ...) necessario per lo svolgimento delle attività accessorie.

## **ARTICOLO 10 - OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE**

1. Sono a carico del Comune i seguenti oneri:
  - a. garantire la disponibilità della struttura, degli impianti e d attrezzature indicate nel verbale di consegna;
  - b. vigilare sull'andamento della gestione;
  - c. effettuare ispezioni in qualunque momento, al fine di ottenere dal concessionario le informazioni che riterrà opportune;
  - d. manutenzione straordinaria della struttura.

## **ARTICOLO 11 - SOPRALLUOGO PREVENTIVO**

1. I concorrenti dovranno prendere visione dei locali, impianti ed attrezzature compiendo apposito sopralluogo nella struttura, in presenza di un delegato del Comune.
2. Il sopralluogo potrà essere effettuato, previo accordo con gli Uffici del Comune.
3. All'atto del sopralluogo ciascun concorrente dovrà sottoscrivere il documento predisposto dall'Amministrazione a conferma dell'avvenuto sopralluogo e ritirare la relativa attestazione.

## **ARTICOLO 12 - MIGLIORIE**

1. Eventuali migliorie potranno essere realizzate dal concessionario previa autorizzazione del Comune. Le parti potranno concordare l'eventuale trasferimento al Comune concedente alla data di scadenza della concessione per rimanere in sua totale proprietà e disponibilità. Il Concessionario deve, prima di realizzare nuove opere o impianti, chiedere ed ottenere un atto formale di assenso da parte del Comune concedente e formalizzare un accordo aggiuntivo alla presente concessione con il quale vengono regolati i rapporti finanziari tra concedente e concessionario e le modalità per la compensazione e ristoro delle spese sostenute dal concessionario.
2. La realizzazione dei lavori ed opere predette non autorizzati dal concedente non dà titolo al riconoscimento di alcun compenso o indennizzo a carico del Comune mentre rimane impregiudicata l'azione di risarcimento danni da parte del Comune.
3. Il Comune può, a suo giudizio insindacabile, negare il proprio atto d'assenso ed impedire la realizzazione da parte del concessionario di migliorie ed aggiunte agli impianti, immobili, lavori

ed opere qualora comportino alterazione permanente dei luoghi e non risultino compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile o risultino di dubbia utilità in relazione alla attività gestita nella struttura. Qualora realizzati in assenza di assenso del Comune, sarà ordinata la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

4. In ogni caso di cessazione del rapporto, ivi comprese le ipotesi di decadenza e di revoca, il concessionario è tenuto a restituire l'immobile, gli impianti, gli arredi e le attrezzature originariamente di proprietà comunale, le pertinenze e gli accessori vari nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso, che sarà constatato da due periti di parte, e sempre che il deterioramento non sia dovuto alla mancanza ed omessa manutenzione ordinaria e periodica o comunque a dolo o a colpa a carico del concessionario. Il concessionario è comunque tenuto al reintegro dei beni mobili comunali che, per deterioramento, non risultassero più idonei all'uso.
5. Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le vigenti norme legislative.

### **ARTICOLO 13 - DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE**

1. E' vietata, a qualsiasi titolo e sotto qualunque forma, in tutto o in parte e anche temporanea, la cessione della concessione, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione.
2. Previa autorizzazione del Comune, è ammessa la collaborazione di soggetti terzi portatori di esperienze e professionalità (associazioni, docenti, ricercatori o altri soggetti esperti sulla materia,..), proposti dal concessionario e da questi coordinati.
3. Sull'operato dei soggetti di cui al punto 2, è comunque responsabile il concessionario.

### **ARTICOLO 14 - PRESCRIZIONI PER L'USO DEI LOCALI, DEGLI IMPIANTI ED ATTREZZATURE**

1. Il Concessionario si impegna a fare uso corretto, responsabile e diligente dei locali, delle attrezzature e degli impianti avuti in consegna dal Comune di Monteleone Rocca Doria, mantenendoli in buono stato di conservazione e di pulizia.
2. Il Concessionario, oltre ad utilizzare le attrezzature e gli impianti affidati, dovrà dotarsi di tutti i mezzi ed attrezzature necessarie per assicurare il servizio oggetto di concessione.
3. Il Concessionario non può apportare modificazioni allo stato dei locali e delle attrezzature avute in consegna, né mutarne la destinazione d'uso, senza preventiva autorizzazione scritta del Comune.
4. Il Concessionario dovrà restituire i locali, le attrezzature e gli impianti, alla scadenza contrattuale, ovvero alla revoca della concessione del servizio, nelle stesse condizioni esistenti al momento della consegna. Sarà consentito esclusivamente il deterioramento imputabile al corretto uso di dette attrezzature, che dovrà essere diligente e responsabile.
5. Il Concessionario non può essere ritenuto responsabile per danni a persone o cose derivanti da interruzioni, sospensioni o diminuzioni nell'erogazione del servizio dovute a caso fortuito, forza maggiore, fatto di terzi, atti dell'autorità, nonché ad esigenze connesse con la corretta gestione dell'impianto (manutenzione, sostituzione degli impianti), fatti salvi evidenti manchevolezze, inefficienze e ritardi non giustificati nella gestione del servizio medesimo.
6. Il Concessionario dovrà preventivamente portare a conoscenza dell'utenza e del Comune, con mezzi idonei (avviso pubblico affisso all'esterno dei locali e visibile nel sito istituzionale nel Comune, fax, e-mail, ecc..), le interruzioni per riparazioni e/o manutenzioni programmate che comportino una sospensione dell'erogazione del servizio di durata superiore ai 10 giorni.

### **ARTICOLO 15 - PRESCRIZIONI INERENTI L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO IN CONCESSIONE**

1. A garanzia degli utenti del servizio, nel caso in cui il Concessionario, durante il corso di validità della concessione a seguito di formale diffida, senza giustificati motivi, non esegua il servizio in modo regolare e completo, il Comune può provvedere ad assicurare la continuità dello stesso, anche ricorrendo a prestazioni di terzi. A carico del Concessionario gravano tutte le spese ed ogni altra

passività derivanti dalle suddette inadempienze e dai provvedimenti che il Comune sia stato costretto ad adottare di conseguenza.

#### **ARTICOLO 16 - PERSONALE**

1. Il Concessionario è responsabile del personale dipendente e risponde dei danni arrecati dallo stesso personale a terzi e al Comune nell'espletamento della sua attività.
2. Prima della stipula del contratto il Concessionario dovrà fornire al Comune il nominativo e la qualifica dei soggetti responsabili del servizio di prevenzione e protezione, copia del Documento di Valutazione dei Rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori.
3. Il Concessionario è responsabile della corretta esecuzione del servizio affidato in concessione nonché dei danni, degli ammanchi e delle manomissioni, di quanto a lui affidato dal Comune.
4. Il Concessionario è tenuto a provvedere a tutti gli adempimenti concernenti il servizio, sollevando integralmente il Comune da qualsiasi responsabilità, sia nei confronti degli utenti che di quanti altri possano chiamare in causa l'Ente concedente per danni, indennizzi, penalità, riconducibili a fatti colposi del Concessionario.

#### **ARTICOLO 17 - RESPONSABILITA'**

1. Il concessionario è l'unico e solo responsabile della gestione e dell'utilizzazione della struttura, dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi. Il concessionario, con la sottoscrizione del contratto, solleva l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti.
2. Il concessionario sarà responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone e alle cose a seguito dell'uso dell'impianto, sollevando quindi l'Amministrazione da ogni responsabilità diretta od indiretta dipendente dall'esercizio della concessione.

#### **ARTICOLO 18 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Il Comune può chiedere la risoluzione del contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse, oltre a quelle specifiche previste negli articoli precedenti:
  - a. In caso di grave negligenza nell'erogazione dei servizi e di contravvenzione nell'esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali e del capitolato;
  - b. in caso di sospensione/interruzione del servizio protratta per oltre 60 giorni continuativi, qualunque sia la causa.
2. La risoluzione, in tali casi, opera di diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto al Concessionario, con raccomandata A.R., di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 c.c..
3. Dalla comunicazione della risoluzione il Comune subentrerà al Concessionario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso di tutti gli impianti oggetto del contratto, incluse le parti realizzate e le attrezzature immesse dal concessionario, con facoltà di affidare il servizio ad altro operatore economico, addebitando al Concessionario inadempiente l'eventuale maggior spesa sostenuta in più rispetto a quella derivante dal contratto risolto mediante prelievo dal deposito cauzionale e, ove questo fosse insufficiente, da eventuali crediti del Concessionario, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione su altri beni del Concessionario stesso.
4. L'esecuzione in danno non esime comunque il Concessionario dall'obbligo di risarcimento di eventuali danni causati.
  - a. Ai fini della risoluzione del contratto, oltre a quanto previsto dalla legge, la dichiarazione di risoluzione del contratto deve essere preceduta da formale contestazione degli addebiti, a mezzo lettera raccomandata A/R dell'Amministrazione. Il concessionario può presentare memorie difensive, entro 10 giorni dalla sua ricezione.
5. Il concessionario può richiedere la risoluzione del contratto in caso d'impossibilità ad eseguirne le prescrizioni in conseguenza di cause a lui non imputabili, secondo il disposto dell'art. 1672 del codice civile.

#### **ARTICOLO 19 - RECESSO**

1. Nel caso in cui il concessionario per sua volontà intenda recedere dal contratto di concessione, il recesso non avrà effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione, potendo esso produrre effetti solo per le prestazioni ancora da eseguire.
2. In ogni caso, il concessionario che recederà anticipatamente dal contratto manterrà indenne il Comune di Monteleone Rocca Doria da qualsiasi onere e l'intera struttura, compresi impianti ed attrezzature, rientreranno nella completa disponibilità dell'ente.
3. A seguito del recesso, il Comune avrà diritto a ritenere la cauzione a titolo di penale, fatta salva ogni eventuale azione per il risarcimento di ulteriori e maggiori danni che nel recesso dovessero derivare in capo al Comune.

#### **ARTICOLO 20 - INFORTUNI E DANNI**

1. Il Concessionario del servizio sarà direttamente responsabile, sia verso l'Amministrazione Comunale sia verso terzi, dei danni a persone e cose.
2. Il Concessionario risponderà direttamente dei danni a persone o a cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, per fatto suo o dei suoi dipendenti, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvi gli interventi in favore del prestatore da parte di società assicuratrici.
3. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere, per qualsiasi causa, al concessionario ed al personale dipendente, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente capitolato, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere è già compensato dagli introiti derivanti dalla gestione del servizio.

#### **ARTICOLO 21 - SPESE CONTRATTUALI**

1. Sono a carico del concessionario le spese di registrazione, le imposte e le tasse, relative alla scrittura privata recante le condizioni del servizio.

#### **ARTICOLO 22 - FORO COMPETENTE**

1. Eventuali controversie che dovessero insorgere tra il Comune di Monteleone Rocca Doria e il Concessionario, saranno deferite al Giudice Ordinario del Tribunale di Sassari.

#### **ARTICOLO 23 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto di concessione.