

# COMUNE DI AMATRICE

PROV. DI RIETI



## BANDO DI GARA

PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE, PER LA DURATA DI ANNI SEDICI  
DELLA GESTIONE DELL’HOSTEL EX CONVENTO DI SAN FRANCESCO

### Articolo 1 -Oggetto dell’affidamento

Oggetto del presente affidamento, è la gestione dei servizi di ricettività della struttura residenziale denominata *Hostel* di proprietà comunale sito in Amatrice Capoluogo in via Roma snc denominato “*ex-Convento di San Francesco*”.

L’immobile oggetto di affidamento ha destinazione d’uso vincolata pertanto è vietata qualsiasi modificazione di destinazione non autorizzata, pena l’immediata decadenza del diritto di concessione.

L’immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L’immobile sviluppa una superficie (residenziale e non), di circa 354,00 ripartita su tre livelli per un totale possibile di 18 posti letto (vedesi planimetrie allegate) . La classifica di “Hostel” è stata attribuita con Delibera di G.C. n° 21 del 26.02.2016.

L’Ente non assume obblighi od oneri di natura economica d’alcun genere nei confronti dell’aggiudicatario o dei soggetti terzi con riferimento alla gestione. La controprestazione dovuta all’aggiudicatario da parte del Comune di Amatrice consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente la struttura in uso. Per far fronte agli oneri economici connessi alla gestione, l’aggiudicatario farà quindi affidamento sui proventi dell’attività di ricezione svolta, derivanti dalla riscossione diretta delle quote dovute dagli ospiti della struttura stessa.

### Articolo 2 - Rapporti contrattuali

Il rapporto tra il Comune ed l’affidatario, si configura come atto di locazione per la gestione di un immobile del patrimonio comunale disponibile, finalizzato all’esercizio di un pubblico servizio.

### **Articolo 3 - Durata**

La locazione avrà validità di sedici anni, con decorrenza a partire della sottoscrizione del contratto.

### **Articolo 4 -Iniziative di promozione**

L'aggiudicatario si impegna, a favorire iniziative di interesse turistico, culturale e sociale, con particolare riguardo a quelle concernenti le famiglie o a gruppi di turisti.

L'aggiudicatario si impegna altresì ad inserire nelle proprie pubblicazioni, distribuite per via telematica e/o su carta stampata, le indicazioni relative alla struttura oggetto della convenzione, allo scopo di diffonderne la conoscenza e promuoverne l'utilizzo.

### **Articolo 5 -Collaborazione ai servizi turistici comunali**

In sinergia con il Comune, e con le associazioni di promozione turistica locali ed altri enti locali, l'affidatario potrà concordare modalità del proprio apporto al programma di promozione dei servizi turistici .

### **Articolo 6 - Consegna della struttura e gestione**

I locali oggetto della presente convenzione, saranno consegnati nello stato attuale in cui si trovano, senza arredi. Le dotazioni attualmente presenti nell'immobile saranno indicati in apposito verbale di consegna che verrà sottoscritto dalle parti.

L'Aggiudicatario dovrà provvedere;

- al completamento della dotazione tecnica e tecnologica, compresi gli arredi, secondo quanto indicato all'allegato A3 del Regolamento Regionale n. 8 del 7/8/2015;
- a gestire la struttura concessa attraverso proprio personale, garantendo i servizi minimi indicati nell'allegato A3 del Regolamento Regionale n. 8 del 7/8/2015;
- ad eseguire la manutenzione ordinaria dell'immobile e dovrà provvedere a tutte le spese inerenti il funzionamento della struttura (riscaldamento – luce – acqua e quanto altro);
- alle migliorie indicate nell'offerta tecnica.

Dovrà altresì provvedere alla verifica e manutenzione dei presidi antincendio e dell'impianto ascensore.

Le utenze dei servizi, dovranno essere volturate in capo all'aggiudicatario, o comunque intestate allo stesso qualora non ancora attivate.

Resterà in capo al Comune tutto ciò che riguarda la manutenzione straordinaria della struttura .

La responsabilità per ciò che attiene i profili della sicurezza e quella relativa all'attività espletata nella struttura sarà in capo al locatario, il quale dovrà presentare il Documento Valutazione Rischi (Art. 18 del D.Lgs.81/08) e stipulare apposita polizza assicurativa RCT/RCO (Responsabilità Civile verso Terzi) con massimale

minimo di € 3.000.000,00, nonché polizza incendio sul contenuto a primo rischio assoluto per un massimale di € .2.000.000,00.

### **Articolo 7 – Subappalto**

E' vietato il subappalto anche parziale e temporaneo, pena la risoluzione automatica del contratto.

### **Articolo 8 - Canone**

L'importo mensile del canone posto a base d'asta sul quale effettuare rialzo, é pari ad € 650,00 (iva di legge esclusa).

IMPORTO COMPLESSIVO: €. 124.800,00 (iva di legge esclusa e soggetta ad aggiornamento indice F.O.I. stabilito dall'ISTAT).

A fronte dell'affidamento in uso dell'immobile, l'aggiudicatario si impegna a versare il canone ogni anno in due semestralità di uguale importo (entro il 30 giugno e 31 dicembre).

### **Articolo 9 - Particolari forniture a carico dell'affidatario**

Restano in carico al locatario i seguenti interventi che dovranno necessariamente essere eseguiti prima dell'avvio dell'attività e verificati mediante processo verbale da parte dell'ufficio tecnico comunale:

1 – fornitura degli arredi in conformità a quanto prescritto dall'Allegato A3 recante “requisiti minimi obbligatori per la classificazione delle strutture extralberghiere” del regolamento regionale 7 agosto 2015 n. 8 ad oggetto “nuova disciplina delle strutture ricettive alberghiere”;

2- completamento della sala comune comprendente il locale da adibire a cucina mediante le seguenti lavorazioni:

- a) Completamento impianto elettrico;
- b) Realizzazione impianto di condizionamento;
- c) Fornitura e posa in opera di n° 2 piccoli infissi esterni;
- d) Adduzione idrica e scarico reflui;
- e) Ogni altro intervento per rendere il locale conforme alle prescrizioni del suddetto allegato;

3- sistemazione area esterna.

Gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 dovranno essere obbligatoriamente realizzati entro mesi tre dalla stipula del contratto di locazione, e costituiscono condizione obbligatoria e vincolante per l'inizio dell'attività di gestione.

L'intervento di cui al precedente punto 3 dovrà essere obbligatoriamente realizzato entro mesi sei dalla stipula del contratto di locazione.

A seguito delle suddette attività il locatario dovrà presentare presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) la prescritta SCIA di cui all'art. 14, in rubrica “inizio delle attività”, del regolamento regionale n. 8/2015.

La somma sostenuta dall'aggiudicatario per l'esecuzione degli interventi posti a suo carico dovrà essere documentata ma non sarà considerata utile ai fini del pagamento del canone di locazione in quanto lo stesso è già calcolato in misura ridotta rispetto al potenziale valore di mercato ed è stato quantificato tenendo conto delle spese che rimangono a carico del locatario per le attività come sopra elencate.

Al termine della contratto, gli arredi e quanto altro sopra indicato, rimarranno all'interno dell'immobile diverranno di proprietà del Comune di Amatrice e non sarà dovuta alcuna somma al vecchio locatario.

### **Articolo 10 - Procedura di aggiudicazione**

Offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 3, del D.Lgs. 50/2016.

### **Articolo 11 -Risoluzione del contratto**

Si avrà risoluzione del contratto qualora l'aggiudicatario:

- non provveda all'acquisto delle forniture ed alla successiva installazione di quanto previsto al precedente articolo 9;
- non provveda a versare il canone nei tempi prescritti;
- subappalti senza autorizzazione;
- utilizzi la struttura per finalità diverse;
- non osservi le normative di sicurezza, fiscali, assicurative e previdenziali previste.

### **Articolo 12 - Riconsegna dell'immobile**

Alla scadenza de contratto l' immobile, le pertinenze, le attrezzature ed i beni mobili del Comune dovranno essere restituiti in buono stato di manutenzione (salvo il normale deperimento d'uso), dandosi atto che non potrà essere richiesto alcun rimborso o compenso nemmeno a titolo di miglioria.

### **Articolo 13 -Spese di registrazione**

Tutte le spese imposte e tasse afferenti la presente convenzione saranno a totale carico dell'Aggiudicatario.

### **Articolo 14 - Controversie**

In caso di eventuale contestazione, si dichiara competente il Tribunale di Rieti.

### **Articolo 15 - Avvertenze**

L'Amministrazione contraente si riserva di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale, in conformità a quanto previsto dall'art. 95, comma 12, del decreto legislativo 50/2016.

Nessun compenso sarà riconosciuto alle imprese concorrenti per la partecipazione alla gara anche nel caso in cui la stessa fosse per qualsiasi motivo, annullata o non si dovesse procedere ad aggiudicazione.

- Allegati:
- Disciplinare ;
- domanda di partecipazione e dichiarazioni requisiti;
- modello offerta economica;
- modello attestato sopralluogo;
- planimetrie.

Amatrice, li 18.07.2016

**Il Responsabile del Servizio e del Procedimento**  
Geom Danilo Salvetta