



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAMPEGGIO E BAR-RISTORANTE NEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione del servizio di gestione del campeggio e del bar-ristorante di proprietà del Comune di San Gimignano, nella consistenza individuata negli elaborati planimetrici e descrittivi già in allegato sub A al Bando di gara.

L'Amministrazione Comunale viene d'ora innanzi denominata anche "concedente". L'aggiudicatario della concessione viene d'ora innanzi denominato anche "concessionario".

Al concessionario sarà attribuita la gestione funzionale e lo sfruttamento economico della struttura del campeggio e del bar-ristorante per tutta la durata della concessione, nel rispetto delle condizioni minime di cui al presente Capitolato ed a quelle risultanti dall'offerta tecnico-economica dell'aggiudicatario, quale parte integrante e sostanziale del contratto.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni dieci, a decorrere dal 01.01.2014.

E' prevista una opzione di rinnovo per ulteriori tre anni, oltre ad eventuale proroga "tecnica" disposta nelle more del perfezionamento delle procedure di affidamento della nuova concessione.

E' prevista la facoltà di recesso esercitabile dopo almeno tre anni dall'inizio della gestione e con preavviso di almeno dodici mesi, sia per il concessionario sia per il concedente.

3. CANONE CONCESSORIO

Il canone concessorio a base di gara è pari ad € 75000,00 oltre IVA annuali.

Il canone concessorio contrattuale sarà quello determinato in sede di offerta dall'aggiudicatario.

E' prevista la rivalutazione annuale sulla base delle variazioni dell'indice FOI-ISTAT (100% dell'indice).

Il canone concessorio dovrà essere versato, per il 50% entro e non oltre il 31 maggio e, per il restante 50%, entro e non oltre il 31 ottobre di ciascun anno.

4. CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva, posta a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi del concessionario, è determinata in € 75.000,00 e dovrà essere reintegrata dal concessionario, qualora l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersi di essa in tutto o in parte durante l'esecuzione della concessione.

La cauzione definitiva dovrà essere costituita, alternativamente nei seguenti modi:

- versamento mediante bonifico bancario da effettuarsi alla Tesoreria Comunale: Monte dei Paschi di Siena – Filiale di San Gimignano - P.za della Cisterna;
- fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. In particolare, si richiede, a pena di esclusione, che la garanzia:
- risulti operativa entro n. 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



- preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- preveda espressamente la rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nel primo comma dell'art 1957 del codice civile.

5. OBBLIGHI ED ONERI INERENTI LA GESTIONE FUNZIONALE DELLA STRUTTURA

Il concessionario si obbliga a svolgere l'attività di gestione del campeggio e del bar-ristorante assumendosi direttamente tutti gli oneri organizzativi ed economici relativi ai beni ricevuti in concessione e descritti nell'inventario allegato al verbale di consegna.

Il servizio di gestione del campeggio e bar-ristorante, da svolgersi a totale cura e spese del concessionario, comprende:

- l'apertura e chiusura, la custodia, la sorveglianza, la pulizia interna ed esterna dei locali e degli spazi in concessione, la cura delle piante e delle aree a verde e tutte le altre mansioni connesse all'ordinario funzionamento delle strutture e dei beni concessi;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero compendio e di tutte le attrezzature e beni mobili concessi, affidati nelle condizioni e consistenze verbalizzate al momento della materiale consegna dei beni medesimi, unitamente alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria tesi alla completa sistemazione e ad una migliore fruibilità dei locali e degli impianti adibiti a servizi igienici del piano interrato dell'Edificio A "Reception e "Servizi"(evidenziati nella planimetria in Allegato A/2 al bando di gara) e al ripristino della piena funzionalità dei locali del piano seminterrato dell'Edificio C "Bar-Ristorante" (evidenziato nella planimetria in Allegato A/4 al bando di gara), il tutto secondo modalità e consistenza da rilevare all'atto del sopralluogo da effettuare, ai sensi del bando di gara, preventivamente alla formulazione dell'offerta. Saranno a carico del Comune eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari all'adeguamento a nuove normative delle strutture in concessione;
- la presa in carico ed il pagamento di tutte le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (tra cui, a titolo non esaustivo: energia elettrica, acqua, gas, telefono, connessione internet, ecc.). Nel caso in cui, tali utenze a causa di difficoltà tecnico strutturali non risolvibili dovessero rimanere intestate al concedente, i relativi costi saranno da questo addebitati al concessionario dietro specifica richiesta in base agli effettivi consumi evidenziati durante il periodo di validità del contratto. Le parti daranno atto nel verbale di consegna della lettura dei consumi al momento dell'immissione nel possesso;
- il pagamento di tutte le imposte e tasse ed altri tributi a qualsiasi titolo dovuti inerenti e conseguenti all'esercizio dell'impresa, tra cui, a mero titolo esemplificativo, quelle per la collocazione di insegne all'esterno dei locali ove verrà esercitata l'attività, per l'esposizione di pubblicità sia temporanea che permanente interna e/o esterna ai locali, per l'occupazione, anche breve, di suolo in area di uso pubblico all'esterno degli impianti, per l'installazione e manutenzione di cartellonistica stradale secondo le normative vigenti.

Il concessionario è tenuto all'esercizio dell'attività gestionale nel rispetto di tutte le normative e regolamenti vigenti, procedendo al disbrigo delle relative pratiche burocratiche e amministrative (quali INPS, INAIL, SIAE, TULPS, HACCP, ecc), senza alcuna responsabilità a tal riguardo a carico del concedente.

Il concessionario dovrà provvedere alla preventiva acquisizione di autorizzazioni, concessioni, licenze ed ogni altra certificazione legislativamente prevista per la corretta conduzione dell'intero compendio oggetto della concessione e lo svolgimento della propria attività gestionale, nonché al pagamento di tutte le relative spese.

E' obbligo del concessionario procedere a tutte le revisioni e certificazioni annuali e pluriennali



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



previste dalla normativa vigente, sia per le attrezzature e gli impianti di proprietà del concedente sia per quelli successivamente installati dal concessionario, con obbligo di trasmissione al concedente delle verifiche effettuate e delle certificazioni ottenute.

Il concessionario è tenuto a provvedere ad un sistematico funzionamento di tutti i beni mobili ricevuti in concessione, nonché ad un adeguato decoro estetico dell'intero compendio, provvedendo direttamente, tra l'altro, al ripristino immediato di piante ed essenze di tutte le aree a verde che dovessero, per qualsiasi ragione, risultare avvizzite, disseccate, danneggiate od estirpate.

Non sono consentiti al concessionario interventi di modifica alle strutture degli immobili, neppure parziali, salvo preventivo assenso scritto da parte del concedente. Nel caso in cui il concessionario effettuasse tali modifiche senza il sopracitato assenso, ferme restando le conseguenze previste dalla disciplina urbanistica vigente, queste saranno automaticamente acquisite dal concedente, fatta salva la sua facoltà, al termine della locazione, di richiedere al concessionario la rimessa in pristino dei luoghi, il tutto a cura e spese del concessionario. Al medesimo concessionario non sarà riconosciuta, per tali opere, alcuna pretesa di rimborso od indennizzo a qualsiasi titolo richiesti.

Al concessionario è tuttavia concesso di installare, previo preventivo assenso del concedente, impianti, attrezzature e quant'altro avente carattere di miglioria, nonché di utilizzare gli spazi destinati ad "Area Parcheggio" di cui alla planimetria in Allegato A/1 al bando di gara come piazzole adibite alla sosta temporanea di attrezzature dei clienti, rimanendo a suo esclusivo carico, su tali beni e spazi, tutti gli interventi e gli oneri per l'ottenimento delle relative autorizzazioni e per gli adeguamenti alle normative vigenti e di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tali casi, nessun rimborso spetterà a nessun titolo al concessionario e il concedente potrà richiedere la rimessa in pristino al termine della concessione, il tutto a cura e spese del concessionario, se non diversamente indicato dal concedente al momento dell'assenso per dette migliorie.

Il concessionario è tenuto all'utilizzo dei beni concessi dal Comune per l'esercizio della propria attività gestionale. Eventuali sostituzioni, permuthe o dismissioni di tali beni dovranno essere pertanto necessariamente autorizzate per iscritto in via preventiva; in tal caso il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a sostituire o rimpiazzare i beni in oggetto con beni di valore almeno pari a quelli ricevuti in concessione, i quali resteranno comunque di proprietà del concedente ed a questi dovranno essere riconsegnati alla scadenza del contratto.

Il concessionario sarà tenuto, per l'intera durata del contratto, al rispetto dei vincoli di apertura del campeggio e del bar-ristorante: apertura congiunta da aprile a ottobre di ogni anno, salva l'offerta di periodi più lunghi proposta in sede di gara dall'aggiudicatario, impegnandosi a rispettare i turni e gli orari di apertura e chiusura proposti. La gestione del chiosco-bar situato presso la Piscina Comunale sarà effettuata nei giorni e negli orari annualmente concordati con il concedente, sulla scorta dei giorni e degli orari di apertura dell'impianto natatorio stesso.

La concessione del campeggio e del bar-ristorante oggetto del presente appalto prevedono espressamente, per l'intera durata del contratto, un uso pubblico, e pertanto non esclusivo da parte del concessionario, dell'area denominata Camper Service (la cui manutenzione e i relativi costi restano comunque unicamente a carico del concessionario), ed un uso esclusivo da parte del concessionario dell'area denominata Area Pannelli Solari, entrambe evidenziate nella planimetria in Allegato A/1 al bando di gara.

La concessione in oggetto prevede altresì la possibilità per il concedente, o per soggetti terzi da questi individuati (in particolar modo istituti scolastici) di poter utilizzare la cucina del bar-ristorante per corsi di formazione in materie attinenti ai settori enogastronomico e turistico, senza oneri a carico del Comune. Tale eventuale fruizione dovrà avvenire previa comunicazione formulata dal concedente



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



con congruo preavviso e comunque in modi e tempi tali da non compromettere l'ordinaria funzionalità gestionale del bar-ristorante.

La concessione in oggetto implica l'onere per il concessionario di provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'oliveta denominata "parco giochi picnic e barbecue" nella Planimetria in Allegato A/1 al bando di gara, non compresa fra i beni oggetto della concessione, potendo fruire a proprio esclusivo beneficio della raccolta delle relative olive.

6. INFORMAZIONE E VIGILANZA SULLA GESTIONE DEI SERVIZI

Il concedente, tramite propri incaricati, vigilerà sull'andamento della gestione dei servizi sulla pulizia e conservazione delle zone, dei locali e degli impianti.

Il concessionario è tenuto a consentire in qualsiasi momento l'ingresso degli incaricati del concedente. Al termine delle ispezioni, l'incaricato redigerà e sottoscriverà apposita relazione controfirmata dal concessionario, il quale potrà fare le proprie riserve ed osservazioni.

7. TARIFFE

Spetta al concessionario determinare le tariffe ed i prezzi relativi ai servizi.

8. PERSONALE

Il concessionario dovrà assicurare il servizio con personale qualificato, in numero adeguato a garantire l'espletamento del servizio appaltato tenendo conto dei flussi di presenza turistica.

Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto: in caso di contegno poco riguardoso verso gli utenti, ovvero in caso di gravi inadempienze, il concessionario ne risponderà direttamente al concedente, che si avvarrà delle procedure di cui al successivo art. 12.

9. OBBLIGHI ASSICURATIVI E FISCALI

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e fiscali, nonché quelli derivanti dai contratti di lavoro o diversi, in base ai quali il personale presta la propria opera, sono a carico del concessionario, il quale ne risulterà il solo responsabile.

10. OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA

Il concessionario assume la qualifica di datore di lavoro ai sensi del D.lgs. 81/2008 ss. mm. ii. ed è tenuto allo scrupoloso rispetto di tutti gli obblighi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in esso previsti.

Il concessionario dovrà trasmettere al concedente la documentazione relativa all'avvenuto adempimento dei suddetti obblighi.

11. INFORTUNI E DANNI

Il concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati dall'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del concedente.

Il concessionario è tenuto a stipulare apposita assicurazione a copertura degli infortuni e dei danni che possano derivare agli utenti dei servizi gestiti.

12. PENALITÀ

Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio del concedente, a qualunque obbligo



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



derivante dalla concessione comporteranno l'applicazione della penalità da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 200,00 con la sola formalità della contestazione degli addebiti. In caso di recidiva, le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di penali doppie o l'adozione di misure più severe a giudizio dell'Amministrazione.

Le infrazioni o le inadempienze più gravi, quali il mancato pagamento dei canoni dovuti alle scadenze stabilite, l'ingiustificata interruzione del servizio oggetto della concessione, il rifiuto di ricevere comunicazioni da parte del concedente, il danneggiamento colpevole dei beni, dei locali e degli impianti oggetto della presente convenzione, il loro deterioramento o perimento per mancanza di ordinarie riparazioni, l'inadempimento dell'obbligo di reintegro della cauzione a seguito di prelievo per il pagamento della penale, potranno comportare, oltre al pagamento di penale doppia, anche l'incameramento della cauzione e la risoluzione dalla concessione, fatto salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno.

Si conviene che unica formalità preliminare sarà la contestazione degli addebiti.

Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione con obbligo di immediato reintegro da parte del concessionario.

13. SUB-CONCESSIONE O SUB-APPALTO

Il sub-appalto è disciplinato dalle disposizioni di cui all'art. 118 d.lgs. 163/2006 ss.mm.ii.

14. VERBALE DI CONSEGNA

All'atto della consegna del servizio, verrà redatto apposito verbale a firma di entrambe le parti, nel quale verrà riportato l'inventario dei beni, dei locali degli impianti, delle attrezzature, dei materiali esistenti.

Il concedente rimarrà comunque a disposizione del concessionario per eventuali integrazioni di documentazione, qualora occorrente e di propria competenza, per richieste di ulteriori autorizzazioni necessarie al funzionamento della struttura.

Tutti i beni mobili e immobili concessi in gestione dovranno essere riconsegnati al concedente, al termine del contratto, per qualsiasi ragione avvenga, in condizioni di normale stato di conservazione, salva quindi la naturale usura dovuta al suo normale uso, con tutti i libretti delle manutenzioni e le certificazioni in regola con la normativa vigente tempo per tempo.

15. OPERE E MIGLIORIE

Tutte le opere, le innovazioni e le migliorie che il concessionario intenderà apportare agli impianti ed ai locali dovranno essere preventivamente approvate dal concedente, con il quale sarà possibile precisare il relativo regime con un apposito patto accessorio. Al termine della concessione le attrezzature e quant'altro aggiunto dal concessionario, ad esclusione di quelle caratterizzate da una propria autonomia ed asportabili e non strettamente legati alla materiale funzionalità degli immobili concessi, rimarranno di proprietà del concedente.

16. RESPONSABILITÀ, POLIZZE ASSICURATIVE

Il concessionario si impegna a stipulare, a proprie spese e a consegnare al concedente prima della stipula della concessione:

-) polizza di congruo importo con primaria Compagnia di assicurazione che copra i danni derivanti da rischi di responsabilità civile verso terzi provocati dall'uso degli impianti concessi;
-) polizza di congruo importo con primaria Compagnia di assicurazione che copra i danni derivanti da



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



rischi incendi e scoppio, furto e danneggiamento per i beni oggetto del presente appalto. Le polizze dovranno indicare come beneficiario il concedente e devono prevedere l'esclusione di ogni eccezione al concedente da parte della Compagnia di assicurazione per fatti, colpa del concessionario e comprendere l'eventuale responsabilità civile del concedente. Resta espressamente convenuto che qualunque sia il valore dell'assicurazione, la responsabilità del concessionario verrà a cessare solo dopo che il concedente avrà conseguito l'intero risarcimento del danno subito.

Ai fini assicurativi si precisa che il valore degli immobili è stimato in € 3.800.000,00.

Il concedente è esonerato da ogni responsabilità per danno che possa derivare anche verso terzi per l'esercizio dell'attività da parte del concessionario negli impianti oggetto del presente appalto.

17. SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto di cui alla concessione in oggetto sono a carico del concessionario.

18. CONTROVERSIE

Insorgendo controversie inerenti e conseguenti l'affidamento della gestione, si elegge competente il Foro di Siena.

19. NORMA FINALE

Per quanto non previsto nel presente capitolato, si fa espresso richiamo a tutte le norme vigenti in materia.