

**BANDO DI GARA A PROCEDURA APERTA**  
**per l'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'hotel**  
**“TERME SIBARITE”**  
**CIG: 8052968F68**

**DISCIPLINARE TECNICO**

## Sommario

ART. 1 - PREMESSA.....	3
ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	4
ART. 3 – ATTIVITA’ OBBLIGATORIE DEL CONCESSIONARIO E TEMPISTICHE.....	5
ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE – MODALITA’ CONSEGNA LOCALI.....	6
ART. 5 – CANONE DELLA CONCESSIONE.....	7
ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	8
ART. 7 – ONERI A CARICO DELLA SOCIETÀ TERME SIBARITE SPA.....	14
ART. 8 - TARIFFE.....	15
ART. 9 - REGOLAMENTO DI UTILIZZO ED ORARI.....	15
ART. 10 - ASSICURAZIONI E GARANZIE.....	15
ART. 11 - PENALITA’.....	18
ART. 12 - CONTROLLI E VIGILANZA.....	19
ART. 13 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA.....	19
ART. 14 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO, DI SUB-CONCESSIONE, DI SUBAPPALTO. CESSIONE DEL CREDITO.....	20
ART. 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA CONVENZIONE.....	21
ART. 16 - PERSONALE.....	23
ART. 17 – RESPONSABILITA’ DI GESTIONE.....	24
ART. 18 - SICUREZZA.....	24
ART. 19 - DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE ALLA SOCIETÀ TERME SIBARITE SPA.....	25
ART. 20 - PUBBLICITA’ SPONSORIZZAZIONI E ATTIVITA’ COMMERCIALI AMMESSE.....	25
ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI - IMPOSTE E TASSE.....	25
ART. 22 - CONTROVERSIE.....	26
ALLEGATI.....	26

## **ART. 1 - PREMESSA**

La società Terme Sibarite Spa è proprietaria della struttura alberghiera “Hotel Terme Sibarite”, sita all’interno del complesso termale in via Terme n.2, nel centro abitato di Cassano All’Ionio.

La società intende affidare in concessione (art.3 co.1 lett.vv D.Lgs. 50/2016 ) il servizio di gestione dell’albergo “Hotel Terme Sibarite” per il periodo di anni 15 (quindici).

La struttura alberghiera di standard tre stelle si sviluppa su tre livelli, serviti da ascensore, connessi anche ai reparti cure termali, che si trovano ai piani sottostanti.

Nello specifico, al piano terra dell’hotel sono allocati la hall con la reception, una zona relax e i servizi per gli utenti (distinti per uomo, donna e disabile), gli uffici di direzione, una saletta per meeting e riunioni, il ristorante, la cucina e i locali di servizio (dispensa, deposito, ecc) e il bar.

Le 68 camere dell’hotel sono distribuite al primo e al secondo piano, serviti da un corpo scala e da un ascensore, tutte doppie e tutte dotate di bagno.

In copertura sono collocati gli impianti termici e di condizionamento. Al piano secondo sottostrada è collocata la centrale per la produzione dell’acqua calda sanitaria, mentre la centrale idrica è collocata nelle vicinanze delle cisterne.

All’albergo sono annessi i seguenti servizi: auditorium esterno, bar esterno, piscina all’aperto con locale spogliatoio, campo da gioco polivalente (Tennis-calcetto), n.2 locali a servizio dell’auditorium, oltreché tutti i beni mobili, le attrezzature e le relative dotazioni.

### **Ristorante, cucina e bar dell’hotel**

La sala ristorante, accessibile dalla hall dell’hotel, misura mq 230 circa. La cucina, invece, misura circa mq 135 e funzionalmente comprende una zona preparazione, una zona cottura e una zona impiattamento. A servizio della cucina vi è un locale dispensa, un wc per il personale di servizio e un locale deposito alimenti, connesso con la cucina e accessibile direttamente dall’esterno.

Dalla sala ristorante o direttamente dall’esterno si accede al bar, che misura circa mq 40.

### **Camere dell’hotel**

L’hotel è dotato di n.34 camere al primo piano e n.34 camere al secondo piano, per un numero complessivo di posti letto pari a 146.

Tutte le camere sono doppie/matrimoniali e sono dotate di bagno privato con doccia e cinque stanze per piano possono ospitare un letto aggiuntivo.

Sono arredate con letto, comodini, doppio armadio, poggia-valigia, scrivania, poltroncina e tv led. Sono, inoltre, dotate di telefono e internet per gli ospiti. Alcune stanze sono dotate di terrazzo. Le camere sono servite da spazi di distribuzione e collegamento idoneamente illuminati, aerati e condizionati.

### **Zona Piscina**

Nel parco del complesso termale è ubicata una piscina, servita da un bar e dagli spogliatoi con servizi igienici. La piscina, del tipo scoperto, è di categoria A.2 e può ospitare un numero massimo di 40 utenti.

Le caratteristiche della piscina sono le seguenti:

- Alimentazione acqua termale;
- Morfologia rettangolare con parte arrotondata;
- Lunghezza max mt 30,6 - Larghezza variabile da mt 8,80 a mt 13,60;
- Profondità vasca adulti cm 200 – vasca ragazzi cm 120.

Il bar della piscina misura circa mq 60. All'interno del corpo di fabbrica che ospita il bar della piscina vi sono un servizio igienico per il personale di servizio e un servizio igienico per il pubblico. Ancora, è presente un corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli spogliatoi e i servizi igienici per gli utenti della piscina, divisi per sesso, oltre un ambiente per il pronto soccorso, un locale accettazione/informazioni e un servizio igienico per i disabili.

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

La concessione ha per oggetto il servizio di gestione vincolato all'offerta presentata nel bando di gara della struttura alberghiera "Hotel Terme Sibarite" sita in via Terme, 2 a Cassano All'Ionio (CS), con i seguenti obblighi di attività:

- attivazione di attività di somministrazione bevande/alimenti aperta al pubblico;
- realizzazione interventi proposta migliorativa;
- attività di promozione della struttura

### ART. 3 – ATTIVITA' OBBLIGATORIE DEL CONCESSIONARIO E TEMPISTICHE

In particolare, per ognuno dei precedenti obblighi si precisa quanto di seguito.

#### ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE PUBBLICA

Il Concessionario è tenuto all'attivazione di un esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande, al fine di integrare l'attività ordinaria di accoglienza e pernottamento.

Il Concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i..

In caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252. In caso di impresa individuale i requisiti devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale.

Il requisito professionale dovrà essere posseduto dal soggetto aggiudicatario quale titolare di ditta individuale, legale rappresentante di società o loro delegato per l'accesso all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e dimostrato al conseguimento degli atti occorrenti per l'esercizio stesso.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli adempimenti in materia amministrativa ed igienico sanitaria previsti dalle vigenti normative per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

L'attività di somministrazione dovrà essere attivata **entro 1 mese** dalla consegna della struttura e dovrà essere mantenuta aperta con orario del servizio ricettivo. Nel progetto di gestione saranno valutate, con apposito punteggio, le proposte di ampliamento e mantenimento delle aperture serali dell'esercizio (almeno fino alle ore 24.00), per tutto l'anno o in relazione a particolari periodi. Il gestore dell'attività di somministrazione dovrà necessariamente possedere iscrizione alla C.C.I.A.A.

In caso di offerente privo di tale requisito dovrà essere dichiarata in sede di gara la volontà al subaffidamento dell'attività medesima.

Il gestore dell'attività di somministrazione non potrà trasferire o vendere la licenza acquisita, pena la risoluzione del contratto di concessione.

#### REALIZZAZIONE INTERVENTI PROPOSTA MIGLIORATIVA

Il Concessionario è tenuto alla realizzazione degli interventi proposti nell'offerta tecnico/qualitativa e riportati in contratto.

Si dà possibilità al concessionario di suddividere in più annualità la realizzazione di detti interventi, purché gli stessi siano completati entro 7 anni dalla consegna dell'immobile.

La progettazione degli interventi dovrà essere preventivamente approvata dalla società concedente.

#### ATTIVITA' DI PROMOZIONE DELLA STRUTTURA

Il Concessionario dovrà mettere in atto tutte le attività di promozione della struttura interconnessa ai beni, ai servizi offerti ed alla programmazione di eventi promossi durante tutto il periodo di gestione, secondo quanto indicato in sede di gara e riportato in contratto.

#### **ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE – MODALITA' CONSEGNA LOCALI**

La concessione ha decorrenza dalla data della consegna della struttura e durata pari ad anni quindici (15). È escluso ogni tacito rinnovo.

Il concessionario potrà recedere dal contratto prima della scadenza con preavviso di almeno sei mesi solo nei casi previsti dall'art. 15.

La consegna avverrà in contraddittorio tra le parti mediante redazione di apposito verbale, dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature presenti.

Con la sottoscrizione del predetto verbale, il concessionario accetta i locali nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.

Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di

conservazione dei locali rispetto alla situazione esistente al momento della consegna, come indicato all'art. 13.

Allo scadere del termine di durata, la concessione si intenderà automaticamente cessata, senza che sia necessaria alcuna comunicazione in tal senso.

Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna della struttura redatto in contraddittorio fra le parti. Qualora alla riconsegna della struttura si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, beni mobili, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi in cui è a carico del concessionario, essi verranno stimati e imputati al concessionario, che dovrà quindi provvedere alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dalla società Terme Sibarite Spa. In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione, la società Terme Sibarite Spa escuterà la garanzia appositamente costituita, restando comunque impregiudicate eventuali altre azioni per il ristoro integrale dei danni.

#### **ART. 5 – CANONE DELLA CONCESSIONE**

Il canone di concessione, il cui importo a base di gara è fissato in € 18.250,00, oltre IVA all'anno, soggetto ad offerte in aumento, verrà annualmente rivisto secondo rivalutazione ISTAT.

Il corrispettivo a favore del concessionario consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio da espletare presso la struttura, per la durata di 15 anni. Per la gestione della struttura alberghiera, il concessionario dovrà corrispondere alla società Terme Sibarite Spa il canone annuale risultante dall'offerta presentata in sede di gara rispetto al canone minimo stabilito per la durata dell'intera concessione.

Il mancato pagamento del canone di concessione, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione della convenzione. La decorrenza dell'obbligo del pagamento del canone è fissata dal giorno di effettiva consegna dei locali, che potrà avvenire anticipatamente rispetto alla firma della concessione.

Eventuali contestazioni inerenti l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente capitolato tecnico non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del canone nei termini stabiliti.

Relativamente agli interventi di cui all'offerta migliorativa, si prevede la compartecipazione della società Terme Sibarite Spa fino al 50% del canone di locazione annuo per gli interventi realizzati entro i primi 5 anni di gestione, previa presentazione di idoneo progetto da parte del concessionario ed approvazione dello stesso da parte della società concedente. Nello specifico, il costo dei lavori sostenuto dall'affidatario e dallo stesso debitamente documentato con fattura potrà essere oggetto di scomputo dal canone di gestione, per come sopra riportato, per un massimo di 5 anni dalla consegna della struttura; a partire dal sesto anno di attività il concessionario dovrà corrispondere il canone offerto annualmente, fino allo scadere dei termini della concessione.

L'effettivo importo da scomputare nel pagamento del canone annuale verrà determinato relazionando il canone offerto alla spesa degli interventi oggetto di proposta migliorativa, preventivamente autorizzati dalla società concedente, effettivamente sostenuta e dimostrata da idonei documenti contabili e comunque per un numero di annualità non superiore a 5 (cinque).

#### **ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Oltre al pagamento del canone di concessione, la ditta concessionaria è tenuta ad effettuare a sua cura e spese, senza aver diritto ad alcun compenso di sorta da parte della società Terme Sibarite Spa, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e dell'area pertinente, al fine di conservarli nella loro consistenza attuale, compresi quelli eventuali di adeguamento a future norme di legge.

Il concessionario dovrà inoltre accollarsi gli oneri dei tributi ordinari spettanti ai conduttori.

I lavori di manutenzione ordinaria o di adattamento che il concessionario ritenesse di dover o voler effettuare, non dovranno alterare la struttura organica dell'immobile ed il piano relativo dovrà essere preventivamente sottoposto al benessere della società Terme Sibarite Spa.



Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza della società concedente e con la responsabilità da parte del concessionario di eventuali danni che, nel corso dei lavori, dovessero derivare all'immobile, a persone e cose.

I lavori resteranno acquisiti dalla società Terme Sibarite Spa, senza che il concessionario possa pretendere compensi o indennizzi di alcun genere. Sarà però facoltà della società concedente esigere che il concessionario provveda, a sua cura e spesa al ripristino dell'immobile nello stato in cui si trovava all'inizio della concessione. In caso di inadempienza, la società concedente provvederà d'ufficio in danno del concessionario, cui saranno addebitate le spese occorse.

Il concessionario si obbliga, inoltre, ad osservare le seguenti prescrizioni:

- l'esercizio dovrà essere condotto con professionalità e decoro e i locali, nonché i mobili e tutto il materiale destinato all'attività, dovranno essere mantenuti in perfetta pulizia e funzionamento, attenendosi scrupolosamente a tutte le norme in materia di igiene e sanità pubblica, sicurezza dei lavoratori, emanate o da emanarsi dalle autorità competenti;
- libero accesso del personale della società concedente, incaricato del controllo;
- divieto di apportare modifiche alle strutture, se non preventivamente autorizzate dal concedente;
- provvedere, oltre che alla manutenzione ordinaria, alla pulizia dei locali e dell'area esterna, compreso il materiale di consumo e pulizia;
- sarà a carico del gestore la fornitura di ogni e qualsiasi materiale e/o attrezzatura, necessari per l'espletamento della gestione. Dette attrezzature rimarranno di proprietà del concessionario e potranno essere asportate o cedute al termine dell'appalto, purché la loro rimozione non arrechi pregiudizio agli immobili o agli arredi già forniti. Ove non sia possibile provvedere all'asportazione o cessione senza arrecare pregiudizio, le attrezzature rimarranno acquisite in proprietà al concedente, senza diritto per il concessionario di pretendere alcunché.

In particolare, risultano obblighi del concessionario:

### **1) Manutenzione ordinaria.**

La manutenzione ordinaria e periodica dei locali, impianti, arredi ed attrezzature secondo le normative vigenti, atta a far sì che gli stessi vengano riconsegnati alla società concedente, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, tenuto conto del naturale deperimento dovuto al tempo ed all'uso secondo norma del codice civile.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria compresi gli adempimenti di cui al D.lgs. 81/2008, relativamente al personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la conduzione di detti interventi di manutenzione ordinaria. Il concessionario è, a tutti gli effetti, committente degli interventi stessi ed è pertanto relativamente a detti interventi tenuto a vigilare, per quanto di competenza, sulla esecuzione in sicurezza e a regola d'arte dei lavori commissionati. A tal uopo il Concessionario, se privo di certificazione di qualità e/o ambientale e/o salute e sicurezza, si impegna a mantenere registrazioni delle manutenzioni e lavori eseguiti, delle emissioni e consumi, dei controlli eseguiti in merito alla sicurezza e salute dei lavoratori.

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione e rinnovamento delle finiture dell'edificio e degli arredi ed attrezzature e tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza ed in stato decoroso i locali e gli impianti in uso al concessionario che, nel godimento di tale struttura, deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono, pertanto, a carico del concessionario anche tutte quelle opere edili che riguardano parti limitate delle finiture degli edifici e delle attrezzature, come di seguito sommariamente descritte, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. ripristino degli intonaci, pavimenti, rivestimenti e di tutte le tinteggiature interni;
- b. verniciature e pulizia periodica di strutture metalliche varie e di singoli infissi;
- c. ripristino e/o sostituzione porte, arredi e attrezzature;
- d. pulizia di grondaie, pluviali e sistemi vari di drenaggio, sostituzione di chiusini rotti;
- e. riparazioni idrauliche consistenti in piccole perdite, sostituzione di rubinetti, gruppi miscelatori, guarnizioni, piccole saracinesche e in via generale ciò che si intende per "pezzo speciale";

- f. riparazioni elettriche, consistenti nella sostituzione di singole prese, interruttori, interruttori bipolari e/o magnetotermici e differenziali, sostituzione di coperchi di quadri elettrici rotti o danneggiati, sostituzione di lampade, da eseguirsi ovviamente solo con l'ausilio di ditte abilitate che, a seconda dell'intervento realizzato, dovranno rilasciare la dovuta dichiarazione di conformità di quanto eseguito;
- g. pulizia ordinaria e straordinaria di tutto l'edificio;
- h. verifica periodica impianti elettrici e messa a terra così come richiesto dalla normativa vigente;
- i. manutenzione ordinaria di caldaie, canna fumaria e centrale termica in genere, relativamente a quanto concerne gli interventi stagionali necessari per il mantenimento in sicurezza e in efficienza degli impianti stessi. È a carico del Concessionario l'individuazione del terzo responsabile e l'onere derivante da tutti gli adempimenti di Legge previsti per la conduzione delle centrali termiche, compresi eventuali rinnovi C.P.I.;
- j. verifica periodica impianto antincendio e manutenzione;
- k. verifica periodica e manutenzione impianto di elevazione (ascensore).

## **2) Spese di gestione/utenza**

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri derivanti dalla gestione ordinaria per il funzionamento della struttura, ivi compresi gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 81/2008 per quanto applicabili relativamente al personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la gestione stessa.

Pertanto, detta voce comprende le spese per:

- energia elettrica
- gas metano
- acqua potabile, depurazione e fognatura
- tassa raccolta rifiuti
- telefono/adsl
- voltura utenze varie (obbligatoria)

- pulizie ordinarie e straordinarie
- disinfezioni, disinfestazioni, derattizzazione, etc.
- vigilanza attiva e passiva
- prestazioni e forniture ditte esterne per manutenzioni ordinarie e straordinarie
- spese derivanti da ogni altro onere gestionale non espressamente indicato.

Sono, altresì, a carico del Concessionario tutte le spese, imposte e tasse, nessuna esclusa, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione del contratto di affidamento del servizio, quali scritturazione, bolli e registrazione in caso d'uso, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione.

Alla comunicazione di aggiudicazione sarà necessario effettuare a carico del concessionario le volturazioni di tutte le utenze in essere o l'eventuale stipula di nuovi contratti per quelle sospese.

### **3) Spese di Personale**

Il Concessionario dovrà garantire, a proprio carico, una presenza minima di personale con le capacità e qualifiche professionali necessarie per un'ottimale conduzione dell'attività.

I rapporti contrattuali del personale addetto alle attività gestite dal Concessionario sono esclusivamente in capo allo stesso, risultando esclusa qualsiasi rivalsa di lavoro di subordinazione o sussidiarietà in capo alla società concedente. La società concedente è sollevata da ogni responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni di opera, che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Concessionario ed i terzi. Qualora il Concessionario risulti inadempiente con il versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali e/o con il pagamento delle retribuzioni correnti dovute in favore del personale addetto al servizio affidato in concessione, compresi i soci-lavoratori qualora trattasi di cooperativa, e delle disposizioni degli Istituti previdenziali per contributi e premi obbligatori, la società concedente, previa contestazione al Concessionario delle inadempienze predette, si riserva il diritto di risolvere il contratto di gestione in essere, senza che il concessionario possa opporre eccezioni né aver titolo al risarcimento di danni.

### **4) Altri oneri a carico del gestore**

Per l'intero periodo della concessione il gestore si impegna ad effettuare la promozione pubblicitaria della struttura, per come proposto nell'offerta tecnico/qualitativa.

Il gestore dovrà, inoltre, sempre secondo quanto offerto in sede di gara, promuovere la struttura, attraverso attività di promozione di tipo turistico, artistico, culturale, enogastronomico e sportivo, attraverso azioni e proposte volte a valorizzarne le peculiarità.

Su richiesta specifica della società concedente, il Concessionario dovrà concordare, con la stessa, tariffa agevolate per pernottamenti e prima colazione.

Inoltre, su richiesta della società concedente, il Concessionario dovrà concordare con la stessa l'utilizzo gratuito dell'auditorium esterno per l'organizzazione di manifestazioni ed eventi da parte della medesima società concedente.

#### Divieti e principi etici:

È fatto divieto di installare apparecchiature per il gioco d'azzardo e acquisizione dei relativi marchi pubblicitari.

#### Obblighi di gestione/rendiconti:

Il Concessionario assume mandato di gestione, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie, contabili, amministrative e fiscali.

Si impegna, altresì, a presentare annualmente alla società Terme Sibarite Spa, entro il 31 Maggio di ogni anno, il rendiconto consuntivo/economico della gestione relativa all'anno precedente, nonché semestralmente i dati di affluenza, come indicato nei punti seguenti.

#### Obblighi generali

- a) apertura, chiusura e conduzione della struttura turistico-ricettiva come da contratto;
- b) controllo e vigilanza sugli accessi, sul diligente utilizzo dei locali da parte degli utenti, impedendo l'accesso ai non autorizzati;
- c) operare nel rispetto di canoni di correttezza, cortesia, gentilezza nei confronti di chiunque frequenti la struttura;
- d) custodia dei locali, degli impianti, arredi, etc;
- e) assolvimento di tutte le operazioni di pulizia giornaliera e programmata e ogni qualvolta se ne presenti la necessità, dell'intera struttura;

- f) scrupolosa osservanza delle norme vigenti, o che in seguito dovessero essere emanate, in materia igienico-sanitaria, per la prevenzione e il controllo della legionellosi, di sicurezza e di prevenzione degli infortuni e degli incendi;
- g) pagamento di tutte le spese inerenti la gestione dell'impianto (volturazione a proprio nome e spese inerenti ai consumi delle varie utenze, oneri, tasse, organismi di accreditamento, ecc.);
- h) redazione, in applicazione della normativa vigente, del Documento di Valutazione dei Rischi, del Piano di Emergenza e conseguente nomina, anche laddove il Concessionario si avvalga di volontari in luogo di dipendenti, di:
  - a. un responsabile del servizio prevenzione e protezione;
  - b. l'addetto/i antincendio;
  - c. l'addetto/i al pronto soccorso;con la precisazione che, in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, non configurandosi rischi d'interferenze nell'esecuzione del servizio con il personale della società concedente, non sono stati stimati oneri per la sicurezza e non si è proceduto alla redazione del Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (D.U.V.R.I.);
- i) ogni altro onere di gestione, anche imprevisto o sopravvenuto durante il periodo di concessione.

#### **ART. 7 – ONERI A CARICO DELLA SOCIETÀ TERME SIBARITE SPA**

Restano a carico della società concedente tutte le spese relative agli interventi di manutenzione straordinaria, e comunque non compresi nell'art.6, nella misura del 80% - se detti lavori vengono proposti dal Concessionario; a tal proposito, il medesimo Concessionario presenterà alla società concedente specifico progetto con preventivi di spesa che dovranno essere da questa approvati, anche in misura ridotta e/o con preventivazioni finali differenti, prima che il proponente possa procedere all'esecuzione. In caso di interventi di manutenzione

straordinaria o altri lavori proposti dalla società concedente, questi restano a carico della medesima società concedente nella misura del 100%.

#### **ART. 8 - TARIFFE**

Il Concessionario è autorizzato a riscuotere le tariffe del servizio ricettivo e gli introiti derivanti dalla riscossione oltre a quelli del servizio bar, che saranno completamente riconosciuti nei ricavi di sua spettanza.

Il Concessionario dovrà concordare con la società concedente tariffe agevolate su esigenze specifiche della stessa.

#### **ART. 9 - REGOLAMENTO DI UTILIZZO ED ORARI**

Il Concessionario si impegna a garantire l'apertura della struttura secondo quanto indicato in sede di gara e di contratto.

#### **ART. 10 - ASSICURAZIONI E GARANZIE**

Il concessionario si impegna a tenere completamente sollevata ed indenne la società concedente da qualsiasi danno, azioni o ragioni che possano essere avanzate da parte di terzi in rapporto all'utilizzazione da esso fatta del bene in concessione e in conseguenza della concessione di che trattasi.

##### a) Garanzia di gestione

A garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni di corretta gestione di cui al presente disciplinare tecnico, il Concessionario dovrà prestare, in sede di stipula di convenzione, idonea **fidejussione per l'importo di € 70.000 a garanzia del regolare funzionamento del servizio di gestione**, per l'intera durata della concessione, che sarà svincolata dopo la scadenza della concessione medesima, previo accertamento della correttezza della gestione, anche in ordine allo stato di manutenzione dell'Hotel Terme Sibarite Spa e di avvenuto adempimento di tutti gli obblighi ivi previsti.

##### b) Copertura assicurativa

Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario Assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della medesima, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** atta a garantire danni arrecati a terzi (tra i quali la società concedente), in conseguenza di fatti verificatisi in relazione all'attività oggetto della presente concessione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro, € 1.500.000,00 per persona, € 500.000,00 per cosa e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione alle attività di:
  - preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
  - attività di pubblico spettacolo;
  - conduzione dei locali e di tutto quanto in concessione, compresa l'attività in essi svolta, delle strutture e utilizzo dei beni;
  - committenza di lavori e servizi;
  - danni a cose di terzi da incendio, sino alla concorrenza di un importo non inferiore ad € 300.000,00 per sinistro/anno;
  - danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, titolari di contratti di collaborazione, ecc.);
  - danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, titolari di contratti di collaborazione, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale; interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza, sino alla concorrenza di un importo non inferiore ad € 500.000,00 per sinistro/anno;



- **Attività svolta - Furto e incendio:** il concessionario si impegna a stipulare all'inizio della gestione una polizza assicurativa a copertura di ogni rischio, compreso l'alea del furto e incendio, derivanti dall'esercizio dell'attività svolta per un massimale minimo di € 1.500.000,00. Tale polizza deve prevedere apposita clausola di copertura estesa oltre che alle cose anche a utenti e personale.

I concedenti restano in ogni caso sollevati da qualsiasi responsabilità diretta e indiretta e di qualsiasi natura derivante dalle attività di cui al presente disciplinare. Eventuali danni arrecati alla struttura, alle attrezzature ed agli impianti imputabili a negligenza e/o imperizia della gestione, da verificarsi comunque di volta in volta da parte della società resteranno a carico del gestore. Qualora l'ammontare dei danni non fosse coperto da polizza assicurativa potrà essere recuperato avvalendosi della cauzione all'uopo prestata.

- **Polizza incendio e rischi accessori - Atti vandalici:** il concessionario si impegna a stipulare all'inizio della gestione una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio ed altri rischi accessori quali esplosioni, fulmini e scoppi per qualsiasi causa delle strutture oggetto di concessione o parte di esse per un massimale di € 7.000.000,00. Inoltre, saranno compresi nella copertura assicurativa – anche con polizza aggiuntiva - i danni derivanti alle strutture suddette, o parti di esse, a causa di atti vandalici per un massimale di € 1.500.000,00.
- **Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta, ed oggetto della concessione (inclusi soci o prestatori di lavoro, subordinati e parasubordinati, di cui il Concessionario si avvalga) comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore € 4.000.000,00 per sinistro e € 2.000.000,00 per persona.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT non esonerano il Concessionario - che invierà copia delle polizze alla società concedente – dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né

dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.

Qualora le coperture sopra descritte prevedano scoperti e/o franchigie per sinistro, resta inteso che gli importi delle stesse restano ad esclusivo carico del Concessionario che a tal uopo provvederà a garantirli con apposita fidejussione; pertanto gli importi degli indennizzi eventualmente dovuti ai danneggiati verranno risarciti integralmente.

Premesso che i locali, strutture e altri beni affidati in concessione sono assicurati a cura del Concessionario stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e che lo stesso si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione le predette coperture assicurative, si fa presente che non sono oggetto delle descritte coperture assicurative i beni mobili di proprietà del Concessionario, così come non sono oggetto di copertura assicurativa i beni mobili dati in uso e/o comodato al Concessionario da soggetti terzi.

#### **ART. 11 - PENALITA'**

Per inosservanze ed inadempimenti al presente Disciplinare tecnico, la società concedente applicherà, previa contestazione scritta, anche per il tramite di verbalizzazione ispettiva di apposita Commissione di Vigilanza di cui all'art. 12, le seguenti penali:

1. per ogni giorno di chiusura ingiustificata dell'Hotel Terme Sibarite: € 200,00 (euro duecento);
2. per interventi di manutenzione ordinaria non effettuati, per il non rispetto delle tempistiche indicate negli obblighi convenzionali all'art. 3 e per interventi di pulizia e mantenimento in efficienza dei locali e beni mobili non effettuati, tali che se ne pregiudichi l'immagine di decoro dell'intero complesso: € 500,00 (euro cinquecento) per ogni giorno di ritardo con obbligo sussidiario di effettuare comunque tali interventi;
3. per l'assenza di addetti rispetto allo standard previsto dall'organigramma € 200,00 (euro duecento) per ogni addetto e per ogni giorno di assenza dello stesso;

4. per ogni giorno di inosservanza degli orari di apertura dell'attività ricettiva e di somministrazione rispetto a quanto concordato con l'Amministrazione € 100,00 (euro cento);
5. per il ritardato pagamento del canone anticipato dell'annualità si applicheranno gli interessi moratori pari al 8%.

La società concedente potrà attendere il pagamento diretto entro il termine di 30 giorni dalla contestazione dell'addebito o, in alternativa, valersi direttamente della cauzione di garanzia.

#### **ART. 12 - CONTROLLI E VIGILANZA**

Ad affiancamento delle funzioni di vigilanza da parte del competente ufficio della società concedente, si potrà istituire una commissione di vigilanza, la quale effettuerà ispezioni sia programmate nel corso di ogni anno per verificare e monitorare gli adempimenti di convenzione e lo stato di manutenzione e decoro dell'intero edificio sia straordinarie per verificare il rispetto del contratto e del presente disciplinare tecnico. La commissione redigerà apposito verbale dei sopralluoghi a seguito del quale la società concedente potrà procedere a contestazioni formali per gli inadempimenti rilevati, stabilendo un congruo termine per la realizzazione degli interventi richiesti, la cui mancata esecuzione costituirà grave inosservanza contrattuale. Il concessionario ha l'obbligo di permettere e facilitare le ispezioni della suddetta Commissione mettendo anche a disposizione ogni documentazione da questa richiesta.

#### **ART. 13 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA**

All'atto della consegna della struttura verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il competente ufficio a ciò delegato ed il Concessionario. Tale verbale individuerà la consistenza dei locali, degli arredi ed attrezzature ed il loro stato di conservazione. Successive implementazioni di attrezzature eseguite dalla proprietà in corso di convenzione, saranno oggetto di integrazione del predetto verbale con le medesime modalità di redazione.

Alla scadenza contrattuale, l'immobile, le sue pertinenze e i beni mobili dovranno essere restituiti alla società concedente in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta.

Alla scadenza contrattuale i locali dovranno essere restituiti al Concedente liberi da persone o cose.

Al termine della concessione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto alla società concedente per i lavori eventualmente effettuati, che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

All'atto della restituzione dei locali verranno verificati il verbale originario e le eventuali successive integrazioni per appurare che lo stato delle strutture ed attrezzature risponda alla normale usura del tempo. Ogni danno accertato comporterà per il Concessionario l'obbligo del risarcimento dello stesso.

La restituzione dei locali anticipata dall'interruzione del rapporto di convenzione prima della scadenza prestabilita, per impossibilità soggettiva di proseguire nella gestione, dovrà dare alla proprietà i tempi tecnici per procedere ad un nuovo affidamento. Viene individuato il periodo minimo di 90 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di recesso a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'interruzione del rapporto di convenzione comporterà sempre l'incameramento della garanzia gestionale nei limiti della percentuale proporzionale del costo operativo lordo dell'anno di riferimento.

**ART. 14 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO, DI SUB-CONCESSIONE, DI SUBAPPALTO. CESSIONE DEL CREDITO.**

Non è consentita la sub concessione dell'attività oggetto del presente contratto pena l'immediata risoluzione del contratto e la perdita del deposito cauzionale salvo ulteriore risarcimento dei maggiori danni accertati, ad eccezione di quanto previsto all'art 3 e dei servizi di pulizia sanificazione e interventi di derattizzazione.

È vietata la cessione del contratto a qualsiasi titolo anche se gratuito.

La struttura oggetto della presente concessione non potrà essere data in sublocazione né parziale né totale.

La mancata osservanza della presente disposizione potrà essere invocata dalla società concedente quale clausola risolutiva del contratto.

È ammessa la cessione del credito con le modalità stabilite all'art. 106 comma 13 del D. Lgs. n. 50/2016.

#### **ART. 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA CONVENZIONE**

Oltre che per termine/scioglimento da parte dell'affidatario, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale.

La **decadenza** è dichiarata, previa diffida a provvedere nel termine minimo di 15 giorni, nei seguenti casi:

- reiterata violazione dell'apertura della struttura, risultante da contestazioni della società concedente;
- esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza preventiva autorizzazione della società concedente;
- mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- mutamento della destinazione del bene o comunque uso irregolare dello stesso;
- violazione degli obblighi assunti in sede di presentazione del progetto tecnico.

La concessione può essere **revocata**:

- per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- per gravi motivi di ordine pubblico;
- per manifesta incapacità di gestione, rilevante indebitamento, rifiuto di sottoporsi ai controlli;
- per gravi mancanze da parte del personale operante per conto e nome della ditta che arrechino un danno alla società concedente;
- per trasferimento o vendita della licenza di somministrazione.

Nessuna pretesa il concessionario può avanzare a seguito dell'atto di revoca.

La concessione sarà inoltre revocabile in qualsiasi momento qualora, a giudizio insindacabile della società Terme Sibarite Spa, l'immobile dovesse occorrere per esigenze della società o per essere alienato a terzi, senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

In tali casi l'immobile dovrà essere rilasciato con il preavviso di un anno da inoltrarsi a mezzo di lettera raccomandata.

Produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del gestore, con conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto sino alla scadenza naturale del contratto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del codice civile e senza che il gestore possa richiedere somme a titolo di indennizzo o mancato guadagno:

- il mancato pagamento di due rate del canone alla data di inizio della annualità successiva a quella dell'anno precedente non pagata;
- la mancata apertura dell'attività di pubblico esercizio;
- gravi e reiterate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e negli obblighi tributari, che causino prolungate chiusure della struttura o gravi rischi per l'incolumità del pubblico, o carenze nel decoro dei locali a danno dell'immagine della società concedente, le cui violazioni siano state accertate dall'organismo di vigilanza per tre volte consecutive;
- l'inosservanza di obblighi tali da pregiudicare l'esercizio delle attività sia per situazioni di carattere igienico-sanitarie, riscontrate per tre volte dal servizio ASL competente, sia sotto il profilo della gestione;
- la cessione a terzi della concessione, il subappalto non autorizzato, la sublocazione;
- la violazione del divieto di sub concessione previsto dal D.P.R. 296/2005;
- la realizzazione di eventi penalmente rilevanti nell'ambito della gestione;
- la mancata osservanza degli obblighi contrattuali.

Il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata dell'affidamento, salvo causa di forza maggiore o altra circostanza a lui non imputabile che non consenta in alcun modo la prosecuzione dell'attività. L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo raccomandata alla società concedente almeno sei mesi prima.

Ogni inadempienza dovrà essere contestata dal servizio competente e il gestore potrà fornire le giustificazioni entro i sette giorni successivi. In caso di mancato accoglimento delle giustificazioni sarà applicata per ogni inadempienza una penale da un minimo di euro 100,00

(euro cento) ad un massimo di euro 1.000,00 (euro mille) fatta salva la risoluzione del contratto. La penale potrà essere incassata valendosi della cauzione, con l'obbligo del concessionario di reintegrarla immediatamente.

#### **ART. 16 - PERSONALE**

La gestione deve essere svolta con personale dipendente della ditta concessionaria o altro personale funzionalmente collegato alla stessa.

Sono a carico della ditta concessionaria tutte le spese inerenti la retribuzione del personale nonché le spese conseguenti agli oneri di cui al presente articolo ed ogni altra spesa non specificata ( es. vestiario, etc.).

La ditta concessionaria ancorché non aderente ad associazioni firmatarie si obbliga ad applicare nei confronti di lavoratori dipendenti e, se cooperative, anche nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e degli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative, nonché a rispettare le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata dell'appalto.

La ditta concessionaria è tenuta inoltre l'osservanza e all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori nel caso di cooperative, sollevando la società concedente da ogni controversia derivante e conseguente rapporto di lavoro che intercorre tra la ditta appaltatrice di propri dipendenti.

La società Terme Sibarite Spa potrà richiedere in qualsiasi momento l'esibizione della documentazione al fine di verificare la corretta attuazione degli obblighi inerenti l'applicazione del CCNL di riferimento e delle leggi in materia previdenziale, assistenziale e assicurativa.

Qualora la ditta aggiudicataria non risulti in regola con obblighi di cui sopra, la società concedente potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Alla parte inadempiente verranno addebitate le maggiori spese sostenute dalla società concedente.

L'esecuzione in danno non esclude eventuali responsabilità civili o penali della ditta.

#### **ART. 17 – RESPONSABILITA' DI GESTIONE**

Il concessionario risponde di tutto quanto concerne la gestione oltre che del proprio personale, dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi riconoscimento, senza diritto di rivalsa o di compenso da parte della società concedente.

La società Terme Sibarite Spa non si considera né può essere considerata, in nessun caso, depositaria delle provviste, dei mobili, degli oggetti, delle attrezzature e dei materiali che il gestore detiene nei locali e nelle aree oggetto del contratto, rimanendo custodia e conservazione a carico totale, rischio e pericolo del gestore. Il gestore risponde direttamente e indirettamente di ogni danno che per fatto proprio, della sua famiglia, dei suoi dipendenti e utenti, possa derivare alla società concedente o a terzi.

#### **ART. 18 - SICUREZZA**

Sarà cura e responsabilità del Concessionario mettere in atto tutti gli adempimenti in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro previsti dal D.lgs. n. 81/2008, in di interferenze, come espressamente previsto al successivo punto c).

Il Concessionario per tutta la durata del contratto deve pertanto garantire le condizioni di sicurezza in ottemperanza alle vigenti normative di legge, con specifico riferimento alla sicurezza degli impianti tecnologici (D.M. 37/2008), alla tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008), normativa in merito alle strutture ricettive (D.M. 09/04/1994) e alle norme antincendio (D.M. 10/03/1998 e D.P.R. 151/2011).

Il Concessionario assume il ruolo di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, nei confronti del personale operante nella struttura, nonché nei confronti dei soggetti equiparati quali il pubblico ed eventuali visitatori.



Il Concessionario imposta la gestione nel rispetto di quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza, con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario dovrà inoltre rispettare le prescrizioni previste nei documenti relativi all'agibilità della struttura rilasciata dai Vigili del Fuoco, dall'ASL e da altri Enti di sorveglianza, nonché provvedere alla corretta tenuta dei documenti conseguenti. In modo particolare il personale tecnico dovrà essere idoneo e la capacità professionale dovrà essere commisurata alla natura e all'importanza dei servizi e dei lavori o degli eventi straordinari.

Il mancato adempimento degli obblighi in materia di sicurezza, oltre che rischio per i lavoratori e per il pubblico, costituisce grave inadempimento contrattuale ed è motivo di rescissione del contratto.

#### **ART. 19 - DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE ALLA SOCIETÀ TERME SIBARITE SPA**

Il concessionario ha l'obbligo di presentare entro e non oltre il 31 Maggio di ogni anno, un rendiconto della gestione dell'anno precedente, evidenziando in particolare, oltre ai dati economici (compresi quelli relativi al consumo di acqua, energia elettrica, gas e tutte le spese di consumo a carattere ricorrente) le attività svolte, numeri di persone ospitate e qualsiasi altra informazione ritenuta utile ai fini della valutazione del servizio e dell'equilibrio economico-finanziario in atto. Semestralmente il Concessionario presenta una sintetica relazione sull'andamento delle presenze nella struttura.

#### **ART. 20 - PUBBLICITÀ SPONSORIZZAZIONI E ATTIVITÀ COMMERCIALI AMMESSE**

Nell'ambito dell'Hotel Terme Sibarite Spa, al Concessionario è consentito esercitare la gestione della pubblicità commerciale e sponsorizzazioni se non in contrasto con la politica e gli scopi della società concedente, che in tal caso può esercitare diritto di veto.

Ogni onere ed incombenza burocratica e legale derivante dall'attivazione delle eventuali sponsorizzazioni sarà di esclusiva competenza del Concessionario.

#### **ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI - IMPOSTE E TASSE**

Tutte le spese contrattuali ed accessorie, relative e conseguenti alla stipula della presente Convenzione, nessuna esclusa, saranno a carico del Concessionario.

## **ART. 22 - CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti dovranno essere affrontate con lo spirito connesso al tipo di concessione della gestione. Competente per qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Castrovillari; è esclusa la competenza arbitrale.

Per quanto non previsto nel presente disciplinare tecnico le parti dichiarano di riferirsi alle norme del Codice Civile in materia contrattuale.

## **ALLEGATI**

Vengono allegati al presente disciplinare tecnico i seguenti documenti:

- Planimetrie della struttura

Cassano allo Ionio, 07/10/2019

**TERME SIBARITE S.p.A.**  
L'Amministratore Unico  
*(Domenico LIONE)*