

Da firmare
G. Ronelli

Comune di Quattro Castella

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area Assetto ed Uso del Territorio e Area Cultura e Turismo

Ufficio Patrimonio e Ufficio Turismo e Promozione del Territorio

CAPITOLATO SPECIALE

PER LA CONCESSIONE IN USO MEDIANTE PROCEDURA APERTA DI CASA DELLE SCUDERIE POSTA NEL COMPLESSO DELLE QUATTRO CASTELLA

Art. 1 - Oggetto e finalità della concessione in uso

Oggetto della presente concessione in uso è l'esercizio a propria cura e spese delle seguenti attività da svolgere presso l'immobile denominato Casa delle Scuderie posto nel Complesso delle Quattro Castella:

1. organizzazione, allestimento e gestione di un servizio di ristorazione presso l'immobile denominato Casa delle Scuderie, così strutturato:
 - Ristorante tradizionale servito, da intendersi come somministrazione di alimenti e bevande con servizio al tavolo;
 - Bar - Caffetteria, da intendersi come attività volta ad assicurare ai visitatori del Complesso delle Quattro Castella una consumazione di bevande calde e/o fredde e spuntini, con apertura obbligatoria durante gli orari di apertura al pubblico del complesso e facoltativamente oltre gli orari di apertura al pubblico;
2. allestimento e gestione servizio ristoro e piccola attività di catering in assistenza alle iniziative diurne o serali, anche di terzi, svolte in altri spazi all'interno del Complesso delle Quattro Castella;
3. attività di valorizzazione e promozione del Complesso delle Quattro Castella, in modo congiunto e integrato con le attività attualmente in essere in loco;
4. attività di controllo e sorveglianza dell'immobile denominato Casa delle Scuderie, pulizia dei locali, dei relativi spazi di pertinenza assegnati ed esecuzione delle manutenzioni ordinarie;
5. raccolta dei dati riguardanti i flussi di utenza, relativamente alle attività predette.

Il Concessionario trarrà il corrispettivo della concessione in uso dell'immobile di che trattasi, dal diritto di sfruttamento economico del servizio attraverso:

- a) la riscossione degli introiti secondo quanto oltre precisato dal presente Capitolato;
- b) la gestione delle attività previste nel Progetto Offerta presentato in sede di gara.

Il Concessionario assume a proprio carico il rischio d'imprevisti e difficoltà esecutive, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso.

L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere, per singole iniziative ed eventi organizzati in proprio, o da terzi in collaborazione, o con il proprio patrocinio, i servizi collaterali che l'aggiudicatario sia in grado di offrire, previo opportuno accordo.

Il Progetto Offerta presentato in sede di gara descrive le attività che il concessionario intende intraprendere.

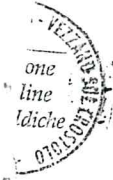
Art. 2 - Durata della concessione e regime della concessione

La concessione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla stipulazione del contratto. Le attività comprese nella concessione dovranno essere avviate anche in pendenza di stipulazione del contratto. La presente concessione potrà essere rinnovata

UFFICIO PATRIMONIO
e
UFFICIO TURISMO e PROMOZIONE DEL TERRITORIO



Quattro Castella
Ufficio Patrimonio
Antonio Rocchi



per successivi anni 6 (sei) allo scadere del termine di cui sopra, nel rispetto delle medesime condizioni dell'originaria concessione, previa istanza scritta del concessionario da presentarsi entro il quarantacinquesimo giorno antecedente la data di scadenza, alla quale seguirà una nuova istruttoria da parte del Comune che comporterà la sottoscrizione di nuova concessione. Alla data di scadenza del rinnovo della convenzione la stessa s'intenderà cessata senza disdetta da parte dell'Amministrazione Comunale di Quattro Castella.

E' espressamente pattuito che il rapporto che si instaura è disciplinato dalle disposizioni sulle concessioni amministrative di diritto pubblico e non potrà in nessun caso essere ricondotto a regime locativo. I locali oggetto della concessione appartengono al patrimonio indisponibile del Comune come definito dall'art. 828 del codice civile. E' obbligo del concessionario impedire che sull'immobile si costituiscano servitù o situazioni di fatto comunque lesive della piena e libera proprietà dell'Amministrazione.

ENRICA VATTOLI

Art. 3 – Proprietà della struttura – Comodato dei beni - Inventario

Il Complesso delle Quattro Castella e l'annessa Casa delle Scuderie sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Quattro Castella. L'immobile denominato Casa delle Scuderie verrà consegnato, con verbale che sarà sottoscritto dalle parti, contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

Il Concessionario si obbliga a non apportare modifiche o trasformazioni ai locali, agli spazi e agli impianti, che potranno essere eseguiti solo dopo richiesta scritta e assenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

All'interno dell'immobile Casa delle Scuderie si trovano beni mobili, anch'essi di proprietà comunale, dei quali sarà compilato apposito verbale di consegna al Concessionario. I beni mobili sono concessi in comodato gratuito al Concessionario fino alla scadenza della convenzione, nello stato di fatto in cui si trovano.

Il Concessionario s'impegna all'uso corretto e diligente, con pulizia accurata del bene immobile di cui sopra, dei beni mobili e delle attrezzature eventualmente concesse in uso, che non potranno essere utilizzati per finalità diverse da quelle previste nella concessione. Sarà cura del Concessionario provvedere all'integrazione delle attrezzature e del materiale da utilizzare, senza nulla chiedere all'Amministrazione Comunale.

Prima della consegna delle chiavi dell'immobile le parti redigeranno l'inventario dei beni dell'Amministrazione Comunale.



Art. 4 – Utilizzo della struttura

Il Concessionario utilizzerà in via esclusiva gli spazi pertinenziali all'aperto, le aree di parcheggio limitatamente ai posti disponibili e i locali dell'immobile Casa delle Scuderie, individuati nelle allegate planimetrie (Tavole 1,2,3,4 - le aree di parcheggio riservate in via esclusiva sono identificate dal colore viola), per le finalità descritte all'art. 1.

Il Concessionario realizza un'efficace promozione dell'immobile di cui sopra e garantisce all'Amministrazione Comunale piena collaborazione nell'attività di coordinamento fra le varie attività e la programmazione di eventi prevista nel Complesso delle Quattro Castella.

In via transitoria, per il solo primo anno solare di gestione (2014), il Concessionario potrà utilizzare gli spazi interni ed esterni all'immobile Corte degli Ulivi, per l'accoglienza di eventi particolari caratterizzati dall'alta affluenza di pubblico. Questa disposizione di carattere transitorio è finalizzata a consentire l'espletamento da parte del Concessionario delle procedure di autorizzazione da parte degli organismi competenti per quanto attiene gli allestimenti dell'area esterna pertinenziale alla struttura Casa delle Scuderie. L'utilizzo in via transitoria per il solo primo anno solare

Opolella Ball
Gianni Ullera
Paolo Forde

di gestione (2014) è autorizzato dall'Amministrazione comunale, sulla base della verifica delle disponibilità del calendario di attività annue e delle eventuali prenotazioni già autorizzate, come previsto dall'Art. 7 del presente Capitolato. Nessun onere aggiuntivo è previsto per il Concessionario a fronte dell'avvalimento di tale utilizzo transitorio della Corte degli Ulivi.

Nel periodo di vigenza contrattuale il Concessionario attua il progetto presentato in sede di gara ai fini dell'aggiudicazione della concessione e il programma annuale che presenterà entro il 31 gennaio di ciascun anno di durata della concessione.

Allo scadere del periodo di concessione l'immobile Casa delle Scuderie sarà riconsegnato all'Amministrazione Comunale con apposito verbale, firmato in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, nel medesimo stato di funzionamento accertato con verbale di consegna di cui all'art. 3.

Il Concessionario utilizzerà in via esclusiva gli spazi pertinenziali all'aperto, le aree di parcheggio limitatamente ai posti disponibili e i locali dell'immobile Casa delle Scuderie, individuati nelle allegate planimetrie (Tavole 1,2,3,4 - le aree di parcheggio riservate in via esclusiva sono identificate dal colore viola), per le finalità descritte all'art. 1.

Il Concessionario realizza un'efficace promozione dell'immobile di cui sopra e garantisce all'Amministrazione Comunale piena collaborazione nell'attività di coordinamento fra le varie attività e la programmazione di eventi prevista nel Complesso delle Quattro Castella.

Nel periodo di vigenza contrattuale il Concessionario attua il progetto presentato in sede di gara ai fini dell'aggiudicazione della concessione e il programma annuale che presenterà entro il 31 gennaio di ciascun anno di durata della concessione.

Allo scadere del periodo di concessione l'immobile Casa delle Scuderie sarà riconsegnato all'Amministrazione Comunale con apposito verbale, firmato in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, nel medesimo stato di funzionamento accertato con verbale di consegna di cui all'art. 3.

Art. 5 – Controllo e sorveglianza dell'immobile Casa delle Scuderie

L'obbligo di controllo e sorveglianza dell'immobile Casa delle Scuderie consiste nella presenza costante, durante gli orari di apertura della struttura medesima, di almeno un operatore che effettui verifica dei luoghi accessibili agli utenti, affinché gli stessi la utilizzino con diligenza e per evitare eventuali danneggiamenti.

Art. 6 – Orari di apertura al pubblico

Gli orari e il periodo di apertura del servizio di ristorazione e caffetteria presso l'immobile Casa delle Scuderie, fatti salvi gli obblighi di apertura previsti nel presente disciplinare, sono facoltà del Concessionario, che ne comunica all'Amministrazione Comunale il piano annuale entro il 31 gennaio per l'anno in corso. Tale comunicazione è finalizzata a consentire all'Amministrazione Comunale di poter fornire informazioni precise riguardo l'apertura del servizio ai visitatori.

Sono possibili modifiche del piano d'apertura durante l'anno, che devono essere prontamente comunicate all'Amministrazione Comunale per le ragioni di cui sopra.

Il piano annuale delle aperture dovrà in ogni caso e obbligatoriamente garantire il servizio di ristorazione e caffetteria nei periodi di apertura al pubblico del Castello di Bianello, che l'Amministrazione comunicherà annualmente al Concessionario entro il 15 dicembre per l'anno successivo.

Il Concessionario dovrà su richiesta altresì garantire il servizio di ristorazione e/o caffetteria, previo accordo tra le parti, in occasione di eventi promossi dall'Amministrazione, di attività di animazione e visite infrasettimanali su prenotazione. A questo proposito l'Amministrazione Comunale s'impegna a comunicare al Concessionario almeno 10 giorni lavorativi antecedenti l'evento le

*Sp. Verde
Chenellu
Maurizio Torchio*

richieste pervenute, fatta salva comunque la facoltà del Concessionario di opporre ragioni oggettive di non disponibilità al servizio.

Il Concessionario dovrà obbligatoriamente aderire, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, a eventuali iniziative di valorizzazione che siano di particolare rilevanza o che siano promossi con il patrocinio dell'Amministrazione Comunale dal Ministero dei Beni Culturali, dalla Regione, dalla Provincia o da altri Enti, volti alla valorizzazione del Complesso delle Quattro Castella, assicurando l'esercizio delle attività di cui al presente capitolato.

Art. 7 - Esclusiva del servizio

L'Amministrazione Comunale garantisce al Concessionario l'esclusiva del servizio commerciale di ristorazione e caffetteria all'interno del Complesso delle Quattro Castella dal secondo anno solare di gestione (2015). Nel corso del primo anno solare di gestione (2014), o frazione di esso, da parte del Concessionario, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dare corso alle prenotazioni di eventi, che prevedano anche servizio di catering all'interno del Complesso delle Quattro Castella, pervenute prima dell'aggiudicazione del Bando e in ogni caso pervenute prima dell'effettivo inizio del servizio da parte del Concessionario, utilizzando a questo fine l'immobile denominato Corte degli Ulivi e relative pertinenze. L'esclusiva del servizio di ristorazione e caffetteria non preclude il consumo di prodotti alimentari e bevande acquistati altrove da parte di visitatori all'interno del Complesso delle Quattro Castella. Non è precluso altresì alle associazioni del territorio che prendono in utilizzo gli spazi del Complesso delle Quattro Castella in accordo con l'Amministrazione Comunale, di poter effettuare preparazione di alimenti e bevande senza finalità economiche o commerciali, rivolta ai soli associati.

Art. 8 - Attività di promozione e di pubblicità

Sono ammesse forme pubblicitarie di promozione dell'attività commerciale in essere, nel rispetto delle attività di valorizzazione storica, culturale e turistica del Complesso delle Quattro Castella di cui al D.Lgs. 42/2004.

Il Concessionario renderà note al Comune le forme e i modi del proprio piano di comunicazione pubblicitaria ogni qual volta le produca o le modifichi.

Nel caso in cui il Concessionario intraprenda attività che non siano volte alla sola promozione diretta ed esclusiva della predetta struttura e delle attività svolte nella stessa occorrerà che le stesse siano precedentemente e formalmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, la quale verificherà la compatibilità dell'attività di promozione con la natura monumentale del bene.

Il concessionario è tenuto a rispettare e far rispettare tutte le norme vigenti per l'attività pubblicitaria e dovrà fornire alla ditta affidataria del servizio d'accertamento e riscossione imposta sulla pubblicità, tutti gli elementi per l'accertamento e la riscossione del tributo comunale.

Art. 9 - Riprese fotografiche, cinematografiche, televisive

Sono ammesse riprese fotografiche e video dell'immobile Casa delle Scuderie di natura amatoriale, per uso personale o familiare.

Le riprese fotografiche, cinematografiche e televisive a uso professionale dovranno essere autorizzate dal Comune concedente e saranno soggette a tariffa come da deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 10 - Recapito ed Informazioni

Il Concessionario dovrà garantire in tutti i mesi dell'anno un recapito telefonico sempre funzionante per informare circa i servizi e le attività in essere presso

[Handwritten signatures]



l'immobile di Casa delle Scuderie e per ricevere istruzioni su come raggiungere il luogo. Il recapito telefonico potrà essere reso pubblico anche dall'Amministrazione Comunale.

Art. 11 – Servizio di ristorazione e caffetteria

Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese a tutti gli adempimenti amministrativi finalizzati all'attivazione dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. I proventi derivanti da tale attività restano al Concessionario.

Art. 12 – Programmazione annuale delle attività del Concessionario e dell'Amministrazione Comunale

Il Concessionario si impegna ad attuare il progetto presentato in sede di gara e a presentare ogni anno, entro il 31 gennaio, il programma relativo alle attività specifiche che svolgerà nel corso dell'anno e il programma delle aperture ordinarie del servizio al pubblico.

L'Amministrazione Comunale si impegna a sua volta a comunicare al Concessionario entro il 15 dicembre di ogni anno il programma delle attività che si svolgeranno nel Complesso delle Quattro Castella, al fine di coordinarle e generare sinergie con l'attività del Concessionario.

Tali attività potranno essere modificate in corso d'anno dall'Amministrazione comunale senza che ciò precluda lo svolgimento di attività già programmate da parte del Concessionario. Tali modifiche alla programmazione dovranno di norma essere comunicate al Concessionario almeno 10 giorni prima.

Sono possibili da parte del Concessionario modifiche o integrazioni alla programmazione annuale presentata, da comunicarsi di norma almeno 10 giorni prima, fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di opporre un divieto per motivate ragioni di coordinamento con programmazioni già esistenti.

Art. 13 - Utilizzo dei locali da parte di terzi

Il Concessionario potrà concedere in uso, purché non decadano gli obblighi verso l'Amministrazione Comunale, per periodi non superiori alla durata della concessione, parte dei locali al medesimo assegnati o spazi esterni alla struttura a Enti, Associazioni, Circoli, privati, che svolgano attività di promozione del territorio, degli usi e costumi locali, attività artigianale, attività didattiche, ricerche e studi storici, geologici, ambientali, o che vogliano allestire spazi espositivi. Non sono consentiti utilizzi degli spazi oggetto di concessione per iniziative di natura politica, sindacale o confessionale. L'utilizzo dei locali da parte di terzi può essere concesso nel rispetto delle vigenti normative in materia di sorvegliabilità dei locali.

In tali casi, al fine di ottenere il consenso dell'Amministrazione Comunale, il Concessionario dovrà presentare bozza dello schema di contratto di concessione in uso, prima della stipula con il soggetto terzo, dal quale emergano i termini e i modi del rapporto tra quest'ultimo e il Concessionario. Da tale schema dovrà risultare anche il tipo di attività che sarà svolta nel locale o negli spazi di pertinenza, il corrispettivo eventualmente previsto, pagato al Concessionario, le responsabilità per la custodia di eventuali beni. Il contratto sarà efficace dopo l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

I soggetti terzi non potranno in alcun caso vantare pretese nei confronti dell'Amministrazione Comunale, la cui estraneità al rapporto andrà prevista nel contratto con il Concessionario.

Una copia del contratto sottoscritto, e registrato nei casi previsti dalla legge, dovrà essere depositato presso il competente servizio dell'Amministrazione Comunale per gli opportuni controlli.

ENRICA MONTOLI



John Pelli
Quello che
Benito Beche



Art. 14 – Divieto di pernottamento

Il Concessionario non potrà consentire il pernottamento nella struttura di Casa delle Scuderie, fatte salve esigenze di carattere tecnico organizzativo di natura straordinaria.

Art. 15 - Pagamento del canone

Il Concessionario s'impegna a versare il canone annuale di concessione offerto in sede di gara, la cui base d'asta soggetta a rialzo è di **Euro 7.000,00 (settemila/00)**, in rate semestrali anticipate, entro il giorno 10 (dieci) dei mesi di giugno e dicembre di ogni esercizio presso il servizio di Tesoreria Comunale. Il canone verrà adeguato all'incremento ISTAT di riferimento di anno in anno.

Se il Concessionario non provvederà al pagamento nei termini stabiliti sarà considerato in mora, senza che sia necessaria una formale comunicazione in tal senso.

Il mancato pagamento di 1 (una) rate di canone comporterà la possibilità di revoca della concessione, fatta salva l'escussione della fideiussione e il risarcimento dei danni, compresi quelli connessi al rinnovo delle procedure amministrative per l'individuazione di un nuovo Concessionario.

Art. 16 – Personale

Il Concessionario dovrà disporre per tutta la durata della concessione di un organico idoneo e con qualifiche/abilitazioni igienico-sanitarie debitamente attestate secondo quanto previsto dalla normativa vigente, finalizzato a garantire un corretto ed efficiente espletamento del servizio da svolgere nella struttura secondo quanto previsto dal presente capitolato. Il Concessionario dovrà altresì garantire la presenza in servizio di almeno un operatore a conoscenza della lingua inglese negli orari di apertura obbligatoria indicati all'art. 6.

Il Concessionario assume il personale necessario per la gestione degli spazi e delle attività, con esclusione di qualsiasi rapporto diretto di quest'ultimo con l'Amministrazione Comunale di Quattro Castella.

Il Concessionario è sottoposto a tutti gli obblighi, verso i propri dipendenti e collaboratori, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazione sociale ed assume a suo carico tutti gli oneri relativi.

Il Concessionario è responsabile della sicurezza e dell'igiene del lavoro per tutto il personale a qualsiasi titolo impiegato nei servizi affidati, nonché dei danni procurati a terzi in dipendenza dei servizi prestati, esonerando da ogni responsabilità in proposito il Comune.

Il Concessionario è responsabile del comportamento e della riservatezza del proprio personale. Nel caso il personale assuma un comportamento pregiudizievole della qualità del servizio o lesivo del pubblico decoro, il Comune potrà richiedere che il Concessionario adotti ogni misura necessaria al riguardo.

L'Amministrazione Comunale non sarà in alcun modo responsabile di retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, infortuni, relativi ai dipendenti e collaboratori del Concessionario.

Art. 17 – Oneri a carico dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale non assume oneri di natura economica d'alcun genere nei confronti del Concessionario o dei soggetti terzi di cui ai precedenti articoli, con riferimento alla concessione dell'immobile Casa delle Scuderie, oggetto del presente capitolato.

Art. 18 - Gestione delle utenze

Nell'immobile Casa delle Scuderie sono attive le seguenti utenze:

- energia elettrica;

Handwritten signatures:
G. De Luca
Gianella Fellegara
Piero De Luca



- servizio idrico;
- gas.

Il Concessionario provvederà entro 30 (trenta) giorni dalla consegna della struttura a volturare a proprio carico i contratti relativi alle suddette utenze, i cui costi saranno posti a carico del Concessionario a decorrere dalla data di consegna della struttura, previa lettura dei contatori da effettuarsi in contraddittorio. I consumi relativi alle predette utenze saranno a carico del Concessionario.

Il Concessionario potrà richiedere, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, variazioni alle suddette utenze (aumento potenze, forniture straordinarie, ecc.) in base ai propri fabbisogni, con oneri a proprio carico.

E' inoltre facoltà del Concessionario richiedere l'attivazione di ulteriori utenze non presenti (telefono, collegamento internet, rete Wi-Fi), con oneri a proprio carico, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Art. 19 – Obblighi a carico del Concessionario

Oltre al rispetto degli obblighi derivanti dall'oggetto della concessione a carico del concessionario, di cui al precedente art. 1, si prevede:

1. Esercizio dell'attività

L'esercizio dell'attività oggetto del presente Capitolato, deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia igienico-sanitaria, inquinamento acustico, destinazione d'uso dei locali, sicurezza e prevenzione incendi nonché sorvegliabilità dei locali aperti al pubblico, esonerando l'Amministrazione concedente da qualsiasi responsabilità in materia. L'Amministrazione comunale è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità per danni a persone e/o cose subiti dal concessionario o da terzi in relazione all'utilizzo dell'immobile, nonché per atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, posti in essere dallo stesso e/o dagli utenti nell'uso dei locali dati in concessione.

2. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

Il Concessionario si obbliga a conservare in buone condizioni la struttura e i beni in essa presenti per tutta la durata della concessione; si farà carico della manutenzione ordinaria, effettuando tutte le attività e le operazioni necessarie, compresi ripulitura dei pozzetti e delle griglie dai detriti vegetali e terrosi trasportati dalle acque, ripristino della cartellonistica informativa inerente al servizio oggetto della concessione.

In caso di inadempimento del Concessionario circa gli obblighi di manutenzione, il Comune, avrà la facoltà di provvedere direttamente, con diritto al rimborso di tutte le spese sostenute.

E' esclusa la manutenzione riguardante i tetti, gli scoli pluviali, la rete principale idrica e fognaria.

La manutenzione straordinaria della struttura rimane a carico dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto a segnalare immediatamente all'Amministrazione Comunale gli eventuali danni all'immobile e alle strutture, isolando eventuali pericoli per i visitatori. Il Concessionario provvederà a proprie spese alle riparazioni nel caso di danno provocato da propria negligenza.

3. Pulizia della struttura

Il Concessionario provvederà alla pulizia della struttura in concessione (locali e ambienti interni ed esterni eventualmente concessi), garantendone anche l'ordine e il decoro.

Nei periodi di apertura del servizio la pulizia delle sale, degli ambienti interni e dei servizi dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti in materia.

[Handwritten signatures]



[Handwritten signature]
(ENRICA MATTOLI)

La pulizia degli spazi esterni eventualmente concessi, dovrà essere effettuata ogni qualvolta ve ne sia la necessità, anche in relazione all'affluenza dei visitatori e alle manifestazioni effettuate.

Il Concessionario provvederà altresì a posizionare un numero adeguato di cesti portarifiuti che dovranno essere regolarmente svuotati e ripuliti.

L'onere comprende anche la cura del verde e lo sfalcio dell'erba degli spazi esterni eventualmente concessi, quando necessario. L'erba sfalcata dovrà essere raccolta e smaltita.

4. Smaltimento rifiuti

Sono a carico del Concessionario le imposte e tasse di qualsiasi natura derivanti dalla concessione, dallo smaltimento dei rifiuti normali e dei rifiuti prodotti dallo sfalcio dell'erba.

I rifiuti solidi urbani, contenuti in appositi sacchi, dovranno essere conferiti nei punti di raccolta e negli orari previsti. Lo sfalcio dell'erba dovrà essere smaltito in modo autonomo.

5. Fornitura materiali di consumo

E' inteso che il Concessionario si farà carico dell'approvvigionamento di tutte le materie prime, nessuna esclusa, necessarie per lo svolgimento delle attività oggetto della presente concessione.

6. Spese per l'esercizio dell'attività

Sono a carico del Concessionario tutte le spese connesse e conseguenti ad autorizzazioni, licenze e contratti e a ogni qualsivoglia attività amministrativa o tecnica collegata alla gestione del servizio da svolgere all'interno dei locali dati in concessione.

7. Attrezzature e arredi

Il Concessionario dovrà provvedere autonomamente e a proprie spese a dotarsi delle attrezzature, equipaggiamento tecnico, degli arredi e di tutto quanto risulti necessario e non già presente nella struttura di Casa delle Scuderie al momento della presa visione, al fine di assicurare il regolare espletamento delle attività oggetto del presente Capitolato. L'Amministrazione comunale non si costituisce né può essere considerata depositaria di provviste, mobili, oggetti e quant'altro detenuto dal concessionario nei locali di Casa delle Scuderie per l'esecuzione delle attività di cui al presente capitolato, rimanendo a totale carico del concessionario la custodia e la conservazione di quanto serva per l'esecuzione delle medesime.

Gli arredi dovranno essere decorosi e ben integrati con l'ambiente di pregio storico architettonico e a norma con le leggi vigenti in materia di sicurezza. Alla scadenza della concessione tali arredi e attrezzature rimarranno di proprietà del Concessionario, salvo che il concedente intenda ritenerli, dietro corresponsione di equo indennizzo il quale, detratti gli effettuati ammortamenti, non potrà superare in nessun caso il valore degli arredi e attrezzature stimato al termine del servizio e fatto salvo il diritto di prelazione a favore di un eventuale soggetto subentrante nel medesimo servizio.

Gli arredi ed allestimenti relativi agli spazi interni ed esterni affidati al Concessionario potranno essere installati nei casi previsti dalla normativa vigente, previa autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici competente.

8. Sicurezza

Il Concessionario, oltre al rispetto delle norme vigenti in materia di equipaggiamento, dotazioni e arredi, si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie al fine di evitare, durante lo svolgimento della concessione, incidenti e danni alle persone e all'immobile.

9. Regolamento accessi e aree di parcheggio

L'immobile Casa delle Scuderie si trova all'interno del Complesso delle Quattro Castella, il cui accesso è di norma vietato ai veicoli a motore. Al Concessionario, ai dipendenti in servizio ed ai fornitori, è consentito l'accesso con mezzi motorizzati,

[Handwritten signatures]



Unione
Colline
Mutilliche
* 0701

purché non superiori a m. 5... e t. 3,5, a velocità minima e nel rispetto dei pedoni che possono trovarsi lungo il percorso di accesso carrabile. L'accesso con autovetture o affini all'interno del Borgo di pertinenza del castello è consentito solo per temporanee esigenze di carico/scarico merce o per esigenze legate a problemi di deambulazione o disabilità di specifici soggetti. E' fatto divieto di passaggio, fermata o sosta di veicoli di qualsiasi peso e cilindrata nell'area cortiliva pertinenziale alla Casa delle Scuderie assegnata in uso esclusivo al Concessionario.

Il Concessionario avrà nelle proprie disponibilità n. 10 (dieci) posti auto ad uso esclusivo presenti presso l'area di parcheggio di Corte degli Ulivi (tav. 4 evidenziati dal colore viola) che potrà riservare, tutti o in parte, alla propria clientela negli orari di apertura del servizio di ristorazione e caffetteria. Il Concessionario potrà altresì utilizzare ulteriori n. 15 (quindici) posti auto presenti nell'altra area di parcheggio presente presso Corte degli Ulivi (tav. 4 evidenziati dal colore giallo), riservati ad un uso promiscuo per le attività presso il Complesso delle Quattro Castella, qualora abbia preventivamente verificato con l'Amministrazione Comunale che non siano necessari per altre attività programmate. L'accesso alle suddette aree di parcheggio potrà essere effettuato in modo regolamentato e controllato attraverso lo sblocco del dissuasore mobile a scomparsa (pilomat) posto all'ingresso del viale di accesso al Complesso delle Quattro Castella. Il Concessionario nell'autorizzare l'accesso al Complesso delle Quattro Castella informa i clienti della precisa localizzazione delle aree di parcheggio, delle cautele necessarie e di tutte le informazioni utili a garantire la sicurezza dei fruitori pedonali del Parco. In occasione di eventi che possano comportare un afflusso maggiore di veicoli il Concessionario dovrà approntare a proprie spese un servizio di bus navetta con mezzi idonei al transito tenuto conto delle caratteristiche della via d'accesso e spazi di manovra nonché nel pieno rispetto dei luoghi.

(ENRICA CASTOLI)



Art. 20- Obbligo di riservatezza

Il Concessionario si obbliga a garantire la riservatezza delle informazioni comunque acquisite nell'esecuzione della concessione e ad adottare tutte le misure e le procedure necessarie e/o opportune per il trattamento dei dati, ai sensi della normativa vigente.

Art. 21 - Responsabilità - Copertura assicurativa

L'Amministrazione comunale è esonerata da qualsiasi responsabilità per danni a persone e/o cose subiti dal concessionario o da terzi in relazione all'utilizzo dell'immobile, nonché per atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, posti in essere dallo stesso e/o dagli utenti nell'uso dei locali dati in concessione. A tal fine il concessionario dovrà aver stipulato apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro (RCT/O), con massimale di almeno 3.000.000,00 di euro e copia della polizza dovrà essere consegnata al comune. Il Concessionario dovrà altresì garantire un utilizzo dei locali e dei beni (arredi e attrezzature in essi contenuti) nel pieno rispetto delle leggi in materia di sicurezza (Legge 46/90 e T.U. 81/2008), avendo cura di comunicare al Comune con tempestività eventuali disfunzioni e/o malfunzionamenti degli impianti e/o danneggiamenti alle strutture.

Art. 22 - Cauzione definitiva

1. All'atto della stipulazione del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, il Concessionario depositerà una cauzione definitiva, di importo pari a 2 (due) canoni annuali di aggiudicazione e con durata pari alla concessione, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia in possesso dei requisiti di cui alla L. 10/06/1982 n. 348.

Spille Spall
Emilio...
Sever...



2. Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento, l'Amministrazione Comunale può ritenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal presente capitolato e dal relativo contratto; in tal caso il Concessionario rimane obbligato a reintegrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro 10 (dieci) giorni da quello della notificazione del relativo avviso.

3. La cauzione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

4. La cauzione dovrà contenere la clausola attestante la validità e l'operatività della stessa, fino alla data in cui l'Amministrazione Comunale rilascerà il nulla osta allo svincolo per cessata pendenza a carico della ditta garantita.

2
GENOVA (ITALIA)

Art. 23 - Inadempienze e penali

1. Qualora risultino ai referenti dell'Amministrazione Comunale mancanze di qualsivoglia natura in riferimento agli obblighi derivanti dal presente Capitolato, questi saranno direttamente contestati al responsabile indicato dal Concessionario; nel caso in cui dalla mancanza segnalata possa derivare al Concessionario una sanzione, la contestazione avverrà per iscritto, con facoltà di controdeduzione entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell'addebito.

2. In caso d'infrazioni accertate, l'Amministrazione Comunale addebiterà al Concessionario una somma di **Euro 150,00 (centocinquanta/00)** per ogni infrazione; per infrazioni gravi o reiterate la somma sarà di **Euro 300,00 (trecento/00)**.

3. Per infrazioni di particolare gravità o al seguito di ripetersi d'infrazioni gravi, che pregiudichino il regolare svolgimento della concessione, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, applicare una penalità fino a **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

4. Dopo 5 (cinque) contestazioni che siano fondate o a seguito d'infrazione di particolare gravità sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale risolvere il contratto anche prima del termine naturale, salvo il risarcimento del danno.

5. Le penalità indicate nel presente articolo e le altre previste nel presente Capitolato saranno trattenute dall'Amministrazione Comunale dalla cauzione definitiva prestata, senza che il Concessionario o il fideiussore possano sollevare eccezioni in proposito.

6. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese del Concessionario, le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento della presente concessione.



Art. 24 - Attività di controllo

1. L'Amministrazione Comunale, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento della concessione, si riserva il diritto di compiere attraverso propri incaricati, ogni controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno.

2. Il Concessionario si obbliga a fornire all'Amministrazione Comunale ogni informazione in merito alla gestione della struttura e altresì, dietro richiesta scritta, è tenuto a presentare una relazione sull'andamento della gestione nella quale siano anche indicati:

- a) il numero complessivo delle presenze registrate relativamente alla concessione;
- b) copia del bilancio del Concessionario relativamente all'esercizio di gestione precedente.

Art. 25 - Cessione a terzi

E' vietato cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di concessione, salvo preventiva espressa autorizzazione rilasciata dal Comune a mezzo di atto scritto, pena l'immediata violazione del rapporto di concessione.

[Handwritten signatures]

Art. 26 - Situazione della struttura di Casa delle Scuderie

Il Concessionario, con la sottoscrizione della concessione, attesta di avere preso approfondita conoscenza della situazione dell'immobile Casa delle Scuderie e di ritenere adeguato sotto ogni aspetto ai fini dell'esercizio e svolgimento delle attività oggetto del presente capitolato, secondo quanto offerto in sede di gara.

Art. 27 - Lavori di adeguamento e messa a norma e lavori di ristrutturazione

Qualora all'interno e/o all'esterno dell'immobile Casa delle Scuderie l'Amministrazione dovesse eventualmente operare lavori di adeguamento e messa a norma oppure di ristrutturazione, al concessionario verrà dato congruo preavviso di 30 (trenta) giorni mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 28 - Risoluzione del contratto

Oltre a quanto previsto all'art. 1453 e 1455 del C.C. per i casi d'inadempimento alle obbligazioni contrattuali, possono costituire motivo per la risoluzione del contratto le seguenti ipotesi:

- a) la violazione del divieto di cessione senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale;
- b) gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminati dal Concessionario, anche a seguito di diffide formali ad adempiere;
- c) gravi irregolarità che possano arrecare danno agli utenti dei servizi, o, anche indirettamente, all'Amministrazione Comunale;
- d) l'accertamento di responsabilità, con dolo o colpa a carico del personale o degli incaricati del Concessionario, per danni alla struttura, agli impianti, ai beni di proprietà comunale e di terzi.

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata per iscritto dall'Amministrazione Comunale al rappresentante del Concessionario; nella contestazione sarà prefissato un termine di 10 (dieci giorni) per la presentazione delle controdeduzioni; decorso tale termine, l'Amministrazione Comunale adotterà le determinazioni di sua competenza.

In caso di risoluzione del contratto per i motivi di cui sopra, non spetta al Concessionario alcun indennizzo, e l'Amministrazione Comunale ha facoltà di incamerare la cauzione quale penale, oltre alle eventuali somme relative al danno che possa esserle derivato.

Il fallimento del Concessionario o l'assoggettamento ad analoghe procedure concorsuali, comporterà la decadenza di diritto della concessione.

Art. 29 - Revoca della concessione

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà in qualunque momento di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di 6 (sei) mesi, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso non spetta al Concessionario alcun indennizzo o risarcimento.

Art. 30 - Rilascio e riconsegna degli immobili in concessione

Allo scadere della concessione, come nel caso di risoluzione del contratto di cui all'art. 28 e di revoca di cui all'art. 29 del presente Capitolato, il concessionario è obbligato a liberare i locali, entro e non oltre 2 (due) mesi successivi, senza che sia necessaria alcuna richiesta da parte dell'Amministrazione. Qualora ciò non avvenga, l'Amministrazione concedente potrà provvedere direttamente allo sgombero dei locali addebitandone il relativo onere al concessionario, con possibilità di rimuovere le eventuali opere di miglioria e innovative nel frattempo autorizzate e realizzate dal concessionario.

[Signature]
[Signature]
[Signature]



[Handwritten signature]
ERICA M. TOLLI



Il concessionario non potrà vantare pretese e diritti di sorta, né rimborso di spese o quant'altro per opere eventualmente realizzate o migliorie apportate all'immobile in concessione.

Art. 31 – Controversie

Per ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti è competente il Foro di Reggio Emilia. E' esclusa la competenza arbitrale.

Art. 32 – Deroghe

Eventuali modifiche allo stipulando contratto di concessione o deroghe alle disposizioni ivi contenute o richiamate, devono risultare da appendici contrattuali sottoscritte dalle parti.

Art. 33 – Spese contrattuali e registrazione

Sono a carico del Concessionario tutte le spese e gli oneri inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto.

Art. 34 – Disciplina

Per tutto quanto non espressamente pattuito si rinvia alla disciplina sulle concessioni amministrative come normate dal Codice Civile.

Art. 35 – Allegati del capitolato

Costituiscono parte integrante del presente capitolato: Allegato 1 – Planimetrie della struttura di Casa delle Scuderie (Tavv. 1, 2, 3, 4)

Il Dirigente dell'Area Assetto ed Uso del Territorio
(Arch. Saverio Cioce)

Il Dirigente dell'Area Cultura e Turismo
(Dott.ssa Alessandra Grisendi)

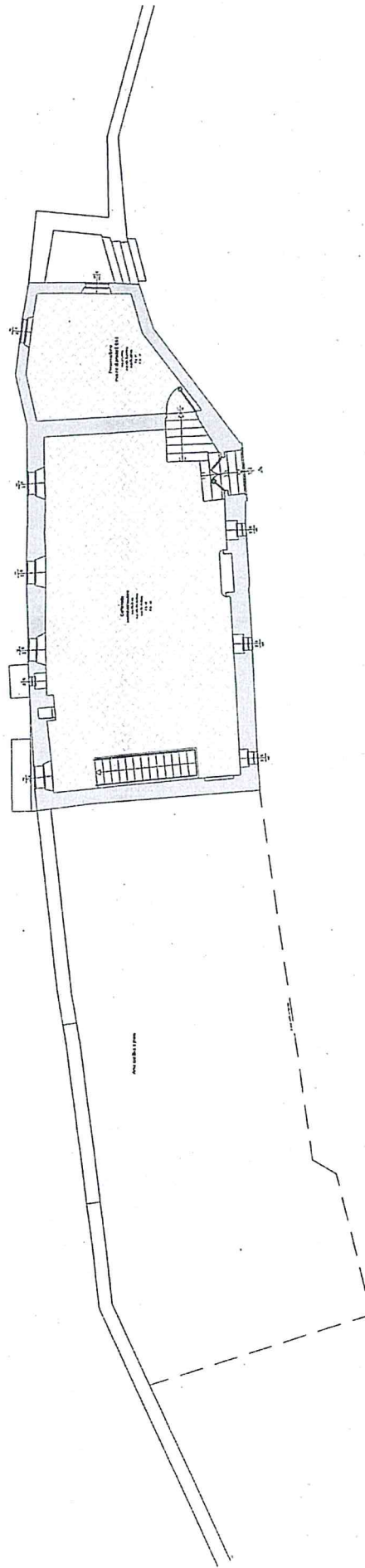
REGGIO EMILIA



[Handwritten signatures]

2

Yhke path.
Genellen
Kunden



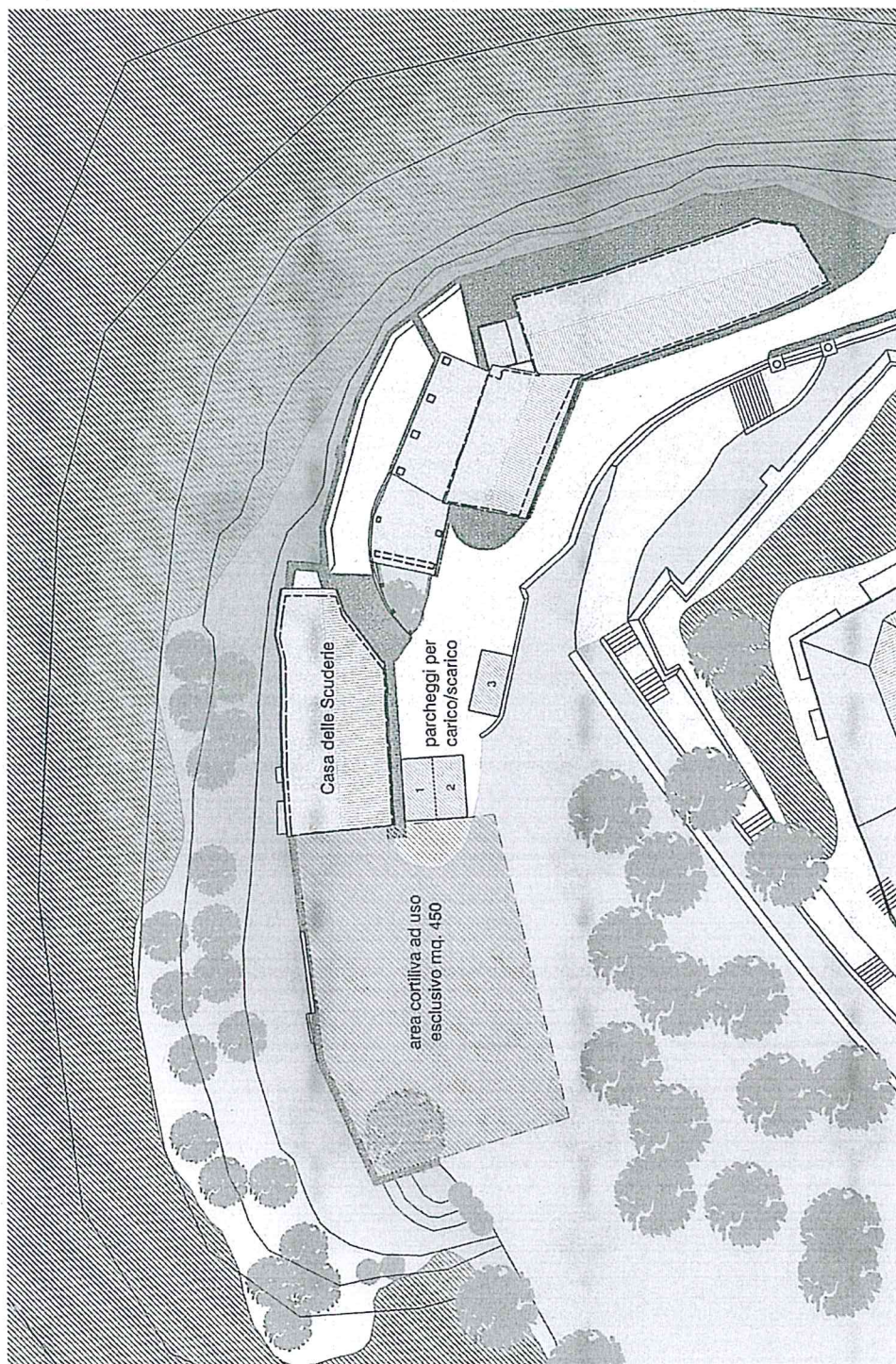
L. J. M.



Casa delle Scuderie

planimetria area esterna

3



scala 1:500



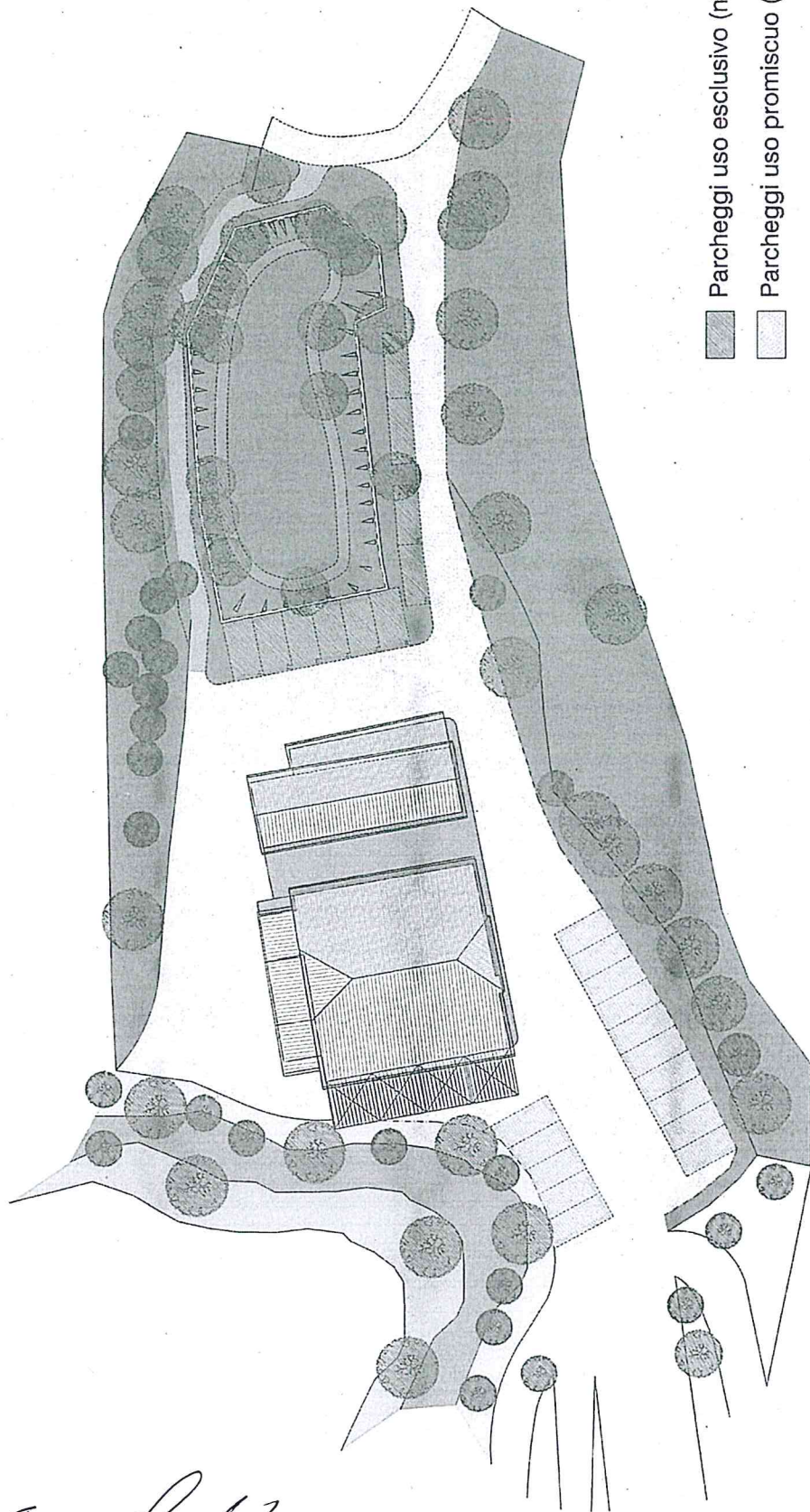
GENOVA MATTEO

Ing. Paolo
Gianelli
per la parte

me
line
ilosc

Corte degli Ulivi planimetria esterna

4



- Parcheggi uso esclusivo (n°10)
- Parcheggi uso promiscuo (n°15)

scala 1:500

UNIONE COLLINE MATILDICHE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
composta da n. 16 facciate
LI5. GIU. 2014...



(ENFICA MATILDI)

*Stile Fall
Gianelli
Baueri fotografo*