

# Comune di San Gregorio da Sassola

*(Città Metropolitana di Roma Capitale)*



**PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA  
DENOMINATA "CASTELLO BRANCACCIO" FINALIZZATA ALL'ESERCIZIO DELLE  
ATTIVITÀ CULTURALI, RELIGIOSE, DI CONVEGNISTICA SOCIO-CULTURALE E DI  
RISTORAZIONE.**

**COMUNE DI SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM)**

**CAPITOLATO SPECIALE DI  
APPALTO**

**ART. 1**  
**OGGETTO DELL'APPALTO E SUA DURATA**

1. L' appalto ha per oggetto la concessione in locazione, per **20 anni con possibilità di rinnovo per altri 10 anni**, di un immobile denominato *Castello Brancaccio*, sito lungo la SP53, n.12 - 00010 San Gregorio da Sassola, vincolato ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a) del D.Lgs 42/2004, finalizzato tassativamente all'esercizio di attività convegnistiche, culturali, sociali, religiose, turistiche, ristorative con esclusione di ogni altra finalità non coerente con il rilancio socio-economico e turistico del territorio.

**ART. 2**  
**STRUTTURA**

1. L'immobile è di proprietà comunale.
2. L'immobile è dotato di arredi e attrezzature. Saranno a carico della Ditta Aggiudicataria (D.A.) gli oneri per la loro eventuale manutenzione e/o sostituzione come di seguito specificato all'art. 3.
3. Sarà a carico della D.A. anche ogni onere relativo all'acquisto di ulteriori arredi e/o attrezzature necessari all'esercizio dell'attività.

**ART. 3**  
**ONERI A CARICO DELLA D.A. RELATIVI ALL'IMMOBILE LOCATO E SUE PERTINENZE**

1. Preliminarmente la D.A. con il proprio tecnico redattore del progetto di manutenzione ordinaria e straordinaria presentato in gara, sottoscriverà un verbale di constatazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare a lavori ultimati, in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento, l'avvenuta corretta esecuzione degli stessi come da impegni contrattuali.
2. La scelta dell'impresa e del Direttore dei Lavori, spettano alla D.A. e il RUP potrà controllarne l'andamento, durante l'esecuzione degli stessi, dovrà pertanto, eseguire i lavori previsti nel progetto presentato conformemente al computo metrico estimativo che sarà approvato dal RUP.
3. A lavori ultimati entro il terzo anno di locazione, in contraddittorio con il RUP assistita dal proprio tecnico incaricato, la D.A. darà atto di quanto realizzato; si procederà pertanto allo scomputo dell'importo dei lavori approvati a partire dal quarto anno spalmato per la durata residua del canone e le spese di progetto e Direzione Lavori, in quanto migliorata, restano a carico della Ditta Aggiudicataria.
4. La D.A. è tenuta a versare a titolo di deposito cauzionale la somma di euro 9.000,00, pari a tre mensilità del canone, come previsto dalla normative vigente.
5. Per tutta la durata della locazione compete alla D.A., che si obbliga a propria cura e spesa e sotto la propria esclusiva e totale responsabilità, **la completa manutenzione ordinaria**, secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa, della struttura comunale utilizzata (e delle sue pertinenze) per l'espletamento delle attività specificate nel bando di gara, di cui si dà un breve ed indicativo elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. eliminazione intonaco interno ammalorato causa infiltrazioni e suo ripristino previa consultazione delle competenti strutture in materia di beni culturali,
  - b. successive tinteggiature dei locali con esclusione di quella iniziale, prima dell'avvio dell'attività previa consultazione delle competenti strutture in materia di beni culturali,
  - c. riparazione di tutte le strutture mobili in dotazione, ripristino degli apparecchi di illuminazione, interventi manutentivi ordinari relativi agli impianti di:  
approvvigionamento idrico,  
riscaldamento,

- condizionamento,  
ascensore;
- d. la pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni costituenti pertinenza della struttura, compreso lo sgombero neve fino alla sede stradale,
  - e. la pulizia accurata di tutte le attrezzature presenti,
  - f. la riparazione dei beni mobili in dotazione.
6. Fermi restando tutti gli oneri a carico della D.A. relativamente alle manutenzioni, è fatto obbligo per la stessa di riconsegnare gli spazi concessi in locazione al termine del contratto, in un sufficiente stato di efficienza.
7. In generale la D.A. è comunque tenuta ad assicurare l'efficienza e la conservazione delle strutture e dei relativi arredi ed attrezzature, provvedendo all'immediata riparazione, con esclusione dei guasti per obsolescenza delle attrezzature e del mobilio esistente, per i quali la D.A. non è tenuta al ripristino; comunicherà tuttavia al Comune di San Gregorio da Sassola i guasti ai mobili ed alle attrezzature derivanti dall'obsolescenza ed il regolare uso, in modo tale che il Comune possa provvedere e ad aggiornare l'inventario delle attrezzature. Tutte le attrezzature e gli arredi sostituiti a carico della D.A. restano di proprietà della stessa, e potranno essere oggetto di acquisto da parte dell'amministrazione alla fine della locazione, se la stessa lo riterrà opportuno.
8. La D.A. dovrà garantire in ogni momento l'accesso agli incaricati dell' Amministrazione Comunale (A.C.) per esercitare il controllo dell'efficienza delle attrezzature e dell'immobile, a condizione che questo non intralci lo svolgimento dell'esercizio delle attività da parte della D.A., pertanto l'amministrazione provvederà ad avvisare per tempo la D.A. della necessità di eseguire tali sopralluoghi, ed è buona norma che gli stessi siano effettuati nei momenti di chiusura delle attività;
9. La D.A. dovrà eseguire gli interventi urgenti di manutenzione con tempestività contattando immediatamente un proprio tecnico di fiducia che dovrà eseguire le riparazioni del caso. Gli interventi di riparazioni dovranno essere eseguiti celermente al fine di evitare qualsiasi tipo di decadimento dell'efficienza delle attrezzature, relativamente alla sicurezza, alla qualità del servizio;
10. Competono all' A.C. gli oneri relativi all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie dell'immobile, che si rendessero necessarie in corso di esecuzione del contratto, con riferimento **ai seguenti aspetti:**
- a. le strutture portanti e di tamponamento esterno, degli immobili utilizzati dalla D.A. per l'espletamento delle attività previste nel bando di gara,
  - b. la sostituzione degli infissi (con esclusione di quanto previsto nel progetto iniziale presentato in gara),
  - c. l'applicazione di nuove normative, successive all'aggiudicazione, che dovessero comportare eventuali modifiche strutturali, ovvero qualora tale necessità di adeguamento fosse stata già presente prima della pubblicazione del Bando di Gara e l'Amministrazione non ne avesse fatto menzione,
  - d. con particolare riferimento alla normativa antincendio e di sicurezza impiantistica, l'Amministrazione Comunale provvederà in sede di sopralluogo a fornire ai concorrenti la dichiarazione di rispondenza dell'immobile a tali normative, con particolare riferimento al Certificato di Prevenzione Incendi, alle dichiarazioni di conformità degli impianti, all'autorizzazione all'uso dell'ascensore aggiornata al momento della pubblicazione del bando di gara unitamente al certificato di agibilità dell'immobile per gli usi previsti nel bando, ovvero: ricettività, ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, convegnistica ed attività culturali,
  - e. le coperture compresa l'impermeabilizzazione, bocchettoni e pluviali,
  - f. le reti dei seguenti servizi tecnologici: gas, acqua, fognatura, riscaldamento,
  - g. La manutenzione straordinaria della centrale termica e/o la sostituzione della stessa,

h. la manutenzione straordinaria dell'ascensore e l'eventuale necessità di adeguamento a norma dello stesso,  
i. la manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento,  
j. la manutenzione straordinaria delle rubinetterie e dei sanitari,  
si evidenzia che la Ditta aggiudicataria dovrà accettare la consistenza dell'immobile nello stato di fatto attuale ancor prima dell'esecuzione dei lavori.

11. La D.A. sarà tenuta all'uso dei locali, dei mobili, degli impianti e delle attrezzature messi a disposizione, con la massima cura e diligenza, con impegno a mantenere costantemente ed a riconsegnare gli stessi nel medesimo stato di conservazione rilevato all'atto della consegna, salvo il normale deperimento, assumendo piena responsabilità civile e patrimoniale a tale titolo.

12. La D.A. sarà pienamente responsabile, con obbligo di risarcimento all' A.C., dei danni causati alla struttura per negligenza, uso improprio, atti vandalici o sabotaggi del proprio personale dipendente, stipulando a tal fine idonea polizza assicurativa, come previsto di seguito nel presente capitolato.

#### **ART. 4 USO SOCIALE DELL'IMMOBILE**

1. Con riferimento ai servizi di convegnistica (negli spazi all'uopo indicati nelle planimetrie - Allegato A del CSA), considerato il carattere sociale dell'iniziativa, l'aggiudicatario s'impegna a mettere gratuitamente a disposizione tali spazi per attività di convegni e manifestazioni condotte direttamente dal Comune di San Gregorio da Sassola per un totale di giorni 12 annui, con le modalità di seguito specificate:
  - a. l' A.C. dovrà programmare per tempo le iniziative, in modo tale da evitare sovrapposizioni o scivolamenti di attività legate alla gestione economica della struttura,
  - b. gli utenti che partecipano alle manifestazioni organizzate con riferimento al presente articolo dovranno attenersi alle regole della struttura (con riferimento ad orari, emissioni sonore, decoro ecc.),
  - c. in caso di sovrapposizione di eventi organizzati dall'A.C. e dalla D.A., le parti di norma concorderanno soluzioni alternative, resta in ogni caso esclusa la possibilità di svolgere tali manifestazioni nelle date tipiche di utilizzazione della struttura quali: Natale, Capodanno, Carnevale, Pasqua, Ognissanti, Festa della donna (in tale data è fatta salva la possibilità di utilizzare gli spazi all'uopo adibiti, per i soli eventi socio-culturali),
  - d. al fine di garantire l'assunzione di responsabilità in merito alla vigilanza sanitaria ed alle altre normative vigenti, in nessun caso potranno essere somministrati alimenti e bevande introdotti dall'esterno; tuttavia al fine di agevolare il Comune di San Gregorio da Sassola per eventuali occorrenze di buffet, la D.A. si impegna a praticare per tali occasioni, prezzi di favore al Comune di San Gregorio da Sassola, che saranno concordati preventivamente,
  - e. dovranno essere in ogni caso rispettati gli indici di max. affollamento, l'uso di materiali ignifughi per gli addobbi, e la vigilanza su tali manifestazioni a cura del Comune di San Gregorio da Sassola.

#### **ART. 5 ONERI A CARICO DELLA D.A. RELATIVI ALLA GESTIONE DELLA STRUTTURA**

1. La D.A. dovrà gestire la struttura in modo conforme alla prescrizione di legge in vigore.
2. La D.A. effettuerà la gestione della struttura e dei servizi annessi, a proprio nome, rischio e pericolo, a mezzo di personale ed organizzazione propri. La D.A. in ogni caso manterrà l'A.C. indenne da qualsiasi danno diretto o indiretto che potesse comunque e da chiunque derivare

in relazione all'attività svolta, sollevando con ciò l'A.C. stessa e i suoi obbligati da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

3. L'A.C. è altresì esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere agli ospiti ed al personale della D.A., per qualsiasi causa nella gestione del servizio.
4. La D.A. dovrà attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, all'igiene, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esercizio per la tutela dei lavoratori, con specifico riferimento alla ricettività, ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, convegnistica ed attività culturali.
5. In materia antinfortunistica, la D.A. dovrà affiggere in tutti i locali adeguati cartelli riportanti le principali norme di prevenzione degli infortuni. Inoltre, in ogni momento dovrà, a semplice richiesta dell'A.C., dimostrare di aver provveduto a quanto sopra.
6. La D.A. dovrà:
  - a. garantire il rispetto delle norme vigenti con specifico riferimento alla ricettività, ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, convegnistica ed attività culturali; alle attività sia generali, che di natura igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente e dalle disposizioni delle competenti autorità,
  - b. assumere a proprio carico le utenze di ogni tipo provvedendo a proprie spese a richiedere la voltura dell'intestazione dei contratti resta in ogni caso sollevata dal pagamento di eventuali debiti pregressi che restano a carico dell'A.C.,
  - c. provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione degli investimenti sull'immobile, formulati in sede di gara, ogni investimento effettuato resterà di proprietà dell'A.C.,
  - d. versare all' A.C. il canone annuo di locazione, che allo stato attuale è stimato in € 36.000,00 (oltre I.V.A. nelle forme di legge) fatto salvo l'importo effettivo derivante dall'offerta economica, *CRITERIO 1 BANDO*,
  - e. versare all' A.C. il primo canone annuo di locazione alla stipula del contratto, fatto salvo l'importo maggiore derivante dall'offerta economica, *CRITERIO 2 BANDO*;
  - f. A partire dal quarto anno di gestione della struttura verrà applicata una quota extracanone di locazione pari al 3% calcolata sui ricavi dichiarati della ditta aggiudicataria da corrispondere all'Amministrazione comunale secondo le modalità di cui all'art. 7 del bando di gara,
  - g. A partire dal quarto anno di gestione della struttura al canone annuale verrà applicata l'aliquota di riduzione a scapito delle opere realizzate entro i primi tre anni e previste nel progetto presentato in sede di gara. Tale aliquota corrisponderà all'importo complessivo desunto dal consuntivo delle opere diviso le annualità residue di contratto pari a 17 annualità,
  - h. pagare la tassa relativa ai rifiuti con riferimento al compendio di beni immobili oggetto del bando di gara,
  - i. provvedere alla disinfezione, disinfestazione, derattizzazione, deblatizzazione e zooprofilassi della struttura in gestione in caso di necessità, con esclusione della bonifica iniziale, anch'essa soggetta a compensazione sui canoni di locazione,
  - j. entro 90 giorni dall'avvio delle attività la D.A. è tenuta, a proprie spese, a redigere, stampare e distribuire la carta relativa alla propria offerta commerciale e di servizio, in attuazione di quanto dichiarato nell'offerta tecnica migliorativa. La D.A. è inoltre tenuta a predisporre, stampare e distribuire a tutti gli utenti gli aggiornamenti annuali della Carta stessa.
7. La D.A. individua un responsabile amministrativo, che risponda dei rapporti contrattuali con l' A.C. e che rappresenti la figura costante di riferimento per tutto quanto attiene alla gestione del servizio. Detto responsabile amministrativo deve:
  - a. garantire la reperibilità per la fascia oraria, almeno diurna, delle attività,

- b. gestire e organizzare dal punto di vista amministrativo ed organizzativo, l'attività,
- c. tenere rapporti con il responsabile Comunale,
- d. garantire l'attuazione del progetto tecnico presentato in sede di gara.

#### **ART. 6 ONERI A CARICO DELL'A.C.**

1. Gli oneri a carico dell'A.C. sono definiti nel presente CSA e nel Bando.

#### **ART. 7 RESPONSABILITÀ ED ASSICURAZIONI**

1. La D.A. assume piena e diretta responsabilità gestionale delle attività esercitate all'interno dell'immobile, liberando a pari titolo l'A.C. ed impegnandosi ad eseguire ogni prestazione "a regola d'arte", nel rispetto delle prescrizioni del presente Capitolato, di ogni normativa vigente in materia e di quanto specificamente indicato nella Relazione tecnica in sede di gara, mediante propria autonoma organizzazione imprenditoriale.
2. Conseguentemente, la D.A. esonera l'A.C. ed il servizio comunale competente, che riveste esclusivamente funzioni tecniche amministrative, da qualsiasi molestia ed azione, nessuna esclusa, che eventualmente potessero contro i medesimi venire intentate.
3. La D.A. dovrà stipulare appropriate polizze assicurative contro i rischi inerenti la gestione delle attività, per le tipologie ed i massimali d'importo non inferiore a quelli di seguito indicati:  
R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi),  
Euro 1.000.000= per persona,  
Euro 1.000.000= per danni a cose o animali,  
l'esistenza di tali polizza non libera la D.A. dalle proprie responsabilità, avendo la stessa esclusivamente lo scopo di ulteriore garanzia.
4. La D.A. risponderà direttamente, penalmente e civilmente, dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione delle attività, compresi i rischi di avvelenamento e di tossinfezione alimentare agli utenti, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte dell'A.C., salvi gli interventi in favore dell'impresa da parte di società assicuratrici.
5. La polizza suddetta, debitamente quietanzata, dovrà essere presentata dalla D.A. all'A.C. prima della stipulazione del contratto. Le quietanze relative alle annualità successive dovranno essere prodotte all'A.C. alle relative scadenze. La mancata presentazione delle polizze comporta la revoca dell'aggiudicazione.
6. La D.A. dovrà inoltre attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione degli infortuni sul lavoro e all'igiene e di ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esercizio per la tutela dei lavoratori.

#### **ART. 8 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA**

1. La D.A. assume piena e diretta responsabilità in ordine alla garanzia della sicurezza sui luoghi di lavoro, nel rigoroso rispetto di ogni adempimento prescritto dalla disciplina di cui al D. Lgs. 81/2008 ess.mm.ii..
2. In particolare la D.A. dovrà, entro 30 giorni dall'inizio del servizio, redigere la relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro e trasmetterla per

conoscenza all'A.C..

3. La D.A. dovrà provvedere alla predisposizione di un idoneo piano di emergenza e di evacuazione, previa mappatura dei locali ed addestramento degli interessati. Il piano predisposto dalla D.A. dovrà essere esposto negli spazi utilizzati e dovrà essere consegnato in copia all'ufficio prevenzione e protezione dell' A.C..
4. E' inoltre a carico della D.A. l'indizione delle riunioni periodiche previste dalla normativa succitata, la dotazione dei dispositivi di protezione individuali necessari all'espletamento del lavoro in sicurezza, nonché l'esposizione della segnaletica di sicurezza prevista dalla normativa vigente.
5. In particolare, in materia antinfortunistica, la D.A. dovrà affiggere in tutti gli spazi adeguati cartelli riportanti le principali norme di prevenzione degli infortuni. La D.A. dovrà in ogni momento, a semplice richiesta dell' A.C., dimostrare di aver provveduto a quanto sopra.

#### **ART. 9 VERIFICHE E CONTROLLI**

1. Il controllo sull'andamento complessivo dell'appalto è affidato al servizio comunale competente.

#### **ART. 10 PENALITÀ**

1. La D.A. avrà l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge e ai regolamenti vigenti in materia di locazione.
2. Qualora fosse riscontrato il mancato rispetto della disciplina contrattuale di cui ai documenti di gara, nonché della normativa dallo stesso richiamata, l' A.C. procederà all'applicazione di penalità pecuniarie da un minimo di euro 50,00 ad un massimo di euro 300,00 ciascuna, secondo il valore specifico che verrà, di volta in volta, determinato in contraddittorio tra le parti in relazione alla gravità della violazione.
3. L'applicazione delle penalità sarà preceduta da regolare contestazione scritta dell'inadempienza a cura del Responsabile comunale di servizio, trasmessa mediante raccomandata e/o pec e dall'esame delle controdeduzioni presentate dalla D.A., che dovranno pervenire entro e non oltre 10 giorni dalla ricezione del provvedimento con le medesime modalità.
4. La D.A. dovrà procedere al pagamento delle penalità entro 10 giorni dal provvedimento finale. In caso contrario L'A.C. provvederà al recupero delle somme dovute o attingendo direttamente dalla fidejussione o compensando il credito con eventuali debiti nei confronti della D.A..
5. Le penali sono reiterabili: nel caso ne fosse somministrata una per un motivo e non fosse stato dato luogo al suo adempimento dopo la comminazione, l'A.C. potrà applicarla nuovamente, *adlibitum*.

#### **ART. 11 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO**

1. Oltre a quanto stabilito dall'art. 1453 del Codice Civile in tema di adempimenti delle obbligazioni contrattuali, il contratto potrà essere risolto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, escludendo qualsiasi pretesa di indennizzo sia da parte della D.A. sia degli aventi diritto sui beni dello stesso, nei seguenti casi:

- a. gravi violazioni contrattuali, anche non reiterate, che comportino il pregiudizio della sicurezza e della salute degli utenti e dei lavoratori addetti al servizio,
- b. reiterate infrazioni contrattuali soggette a penalità, formalmente contestate e conclusesi con avvenuta applicazione delle stesse,
- c. inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, dei regolamenti e degli obblighi previsti dal presente Capitolato,
- d. cessione del contratto,
- e. gravi e reiterate violazioni relativamente alla cura, igiene e sanificazioni dei locali;
- f. apertura di procedura di sequestro, pignoramento, concordato fallimentare, fallimento a carico della D.A.,
- g. mancata esecuzione dei piani di investimento presentati in sede di gara,
- h. violazione della vigente normativa antimafia,
- i. violazione delle norme contrattuali con particolare riferimento allo scostamento delle specifiche finalità progettuali anche durante l'esecuzione degli interventi e della gestione.

**ART. 12**  
**EFFETTI DELLA RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

1. L' A.C. in caso di risoluzione del contratto, potrà anche rivalersi sul deposito cauzionale prestato e soddisfarsi per il pagamento delle penalità contestate e non versate dalla ditta.

**ART. 13**  
**RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE**

1. Qualora la D.A. non intenda accettare l'affidamento dell'appalto non potrà avanzare alcun recupero della polizza fidejussoria provvisoria stipulata.

**ART. 14**  
**SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI**

1. Il contratto relativo al presente appalto verrà redatto in modalità elettronica e stipulato in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 32, c.14 del D.Lgs 50/2016.
2. Qualsiasi spesa presente e futura, compresa la registrazione, inerente il contratto sarà a completo carico della D.A..
3. Saranno a carico della D.A., che si impegna al pieno assolvimento, le imposte e tasse comunque derivanti dalla gestione delle attività oggetto dell'appalto.

**ART. 15**  
**CONTROVERSIE**

1. Per ogni controversia che potesse derivare nel corso del servizio e nell'applicazione delle norme contenute nel presente capitolato speciale, è competente il Foro di Tivoli.
2. Le eventuali spese di giudizio saranno a carico della parte soccombente.

**ART. 16**  
**RINVIO**

1. Per tutto quanto non espressamente citato nel presente capitolato, è fatto rinvio al Codice Civile, nonché a tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti nelle materie oggetto dell'appalto.



ALLEGATI:

1) Allegato A: Rilievo dell'Immobile

**IL R.U.P.**  
**(ing. MAURO PLEBANI)**