



**COMUNE DI SAN DONATO DI NINEA**  
(PROVINCIA DI COSENZA)

---

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE**  
**DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO DELLA GIOVENTU'**  
**SITO IN SAN DONATO DI NINEA**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto della presente concessione è la gestione dei servizi di ricettività a basso costo della struttura residenziale denominata Ostello della Gioventù e dell'immobile di proprietà comunale sito in centro storico. L'immobile oggetto della concessione è a destinazione d'uso vincolata (Ostello della Gioventù), pertanto è vietata qualsiasi modificazione di destinazione non autorizzata, pena l'immediata decadenza del pieno diritto di concessione.

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

**2. DURATA DELLA CONCESSIONE**

Durata di 9 anni, che decorrono dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, rinnovabile, con apposito atto, a seguito di richiesta scritta dell'affidatario, da presentarsi almeno tre mesi prima della scadenza.

La struttura deve essere messa in funzione, pena la decadenza dalla concessione, entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del contratto.

**3. INIZIATIVE DI PROMOZIONE**

L'aggiudicatario si impegna a favorire iniziative di interesse turistico, culturale e sociale, con particolare riguardo a quelle concernenti i giovani. Si impegna altresì ad inserire nelle proprie pubblicazioni, distribuite su scala nazionale ed internazionale, per via telematica e/o su carta stampata le indicazioni relative alla struttura oggetto della concessione, allo scopo di diffonderne la conoscenza e promuoverne l'utilizzo. Per eventuali altri usi dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione scritta del Comune.

**4. COLLABORAZIONE CON IL COMUNE**



## COMUNE DI SAN DONATO DI NINEA (PROVINCIA DI COSENZA)

---

Allo scopo di conseguire pubblico interesse di valorizzazione del territorio con attività svolte nel campo turistico in sinergia con il Comune di San Donato di Ninea ed altri enti locali, con accordo successivo all'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'Ostello, le parti potranno concordare modalità e quantificazione di remunerazione dell'apporto del concessionario ai servizi turistici comunali.

### 5. CONSEGNA DELLA STRUTTURA-ONERI DI GESTIONE

I locali oggetto della presente convenzione saranno consegnati completi di:

arredi ed attrezzature di base necessari per la conduzione dell'attività, per come saranno esattamente indicati nell'apposito verbale di consegna che verrà sottoscritto dalle parti. La fornitura di stoviglie, biancheria, utensili e di ogni altro materiale mancante e necessario per l'espletamento dell'attività ricettiva e/o ritenuta necessaria dall'aggiudicatario, dovrà essere a totale carico dello stesso.

L'affidatario dovrà provvedere a gestire la struttura concessa attraverso proprio personale e si dovrà impegnare a proprie cure e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative aree di pertinenza, oltre ai piccoli interventi di manutenzione straordinaria, riparazione e/o sostituzione di elementi dell'immobile, componenti ed attrezzature il cui danneggiamento sia ascrivibile all'utilizzazione degli stessi da parte del concessionario.

L'affidatario dovrà inoltre provvedere a tutte le spese inerenti il funzionamento della struttura (riscaldamento – luce – acqua). Le varie utenze dovranno essere intestate all'affidatario.

Restano in capo al Comune solo gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile, esclusi gli interventi che dovessero derivare dall'incuria dell'affidatario.

La manutenzione e la eventuale sostituzione di arredi, attrezzature e utensili restano in capo all'affidatario.

Alla scadenza della convenzione l'immobile, le pertinenze, le attrezzature ed i beni mobili risultanti dal verbale di consegna dovranno essere restituiti in buono stato di manutenzione generale, dandosi atto che non potrà essere richiesto dal concessionario alcun rimborso o compenso nemmeno a titolo di miglioria.

La responsabilità verso terzi per ciò che attiene i profili della sicurezza e quella relativa all'attività espletata nella struttura sarà in capo al concessionario.

L'affidatario della concessione è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante, prima della stipula del contratto e comunque prima dell'inizio effettivo del servizio, polizza che assicuri la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione del servizio il cui massimale è pari al 5% della somma assicurata per le opere con un minimo di €. 500.000,00 ed un massimo di €. 5.000.000,00. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna della struttura.

L'affidatario della concessione è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante, almeno 10 giorni prima dell'effettivo inizio del servizio, polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel periodo della concessione.

### 6. CANONE DI CONCESSIONE

A fronte della concessione dell'immobile strumentale alla gestione dell'attività ricettiva oggetto della presente convenzione, l'aggiudicatario del contratto si impegna a versare annualmente (entro il 30 giugno di ogni anno) la somma di € 500,00 al comune di San Donato di Ninea, facendo presente che tale somma rappresenta il



## COMUNE DI SAN DONATO DI NINEA (PROVINCIA DI COSENZA)

---

canone a base d'asta (soggetto a rialzo in sede di gara). Il canone potrà comprendere anche una serie di servizi da riservare all'Amministrazione comunale.

Il canone annuo di aggiudicazione, nell'arco temporale di durata della concessione, sarà soggetto a indicizzazione.

Il canone, in caso di rinnovo della concessione, potrà essere rinegoziato.

### 7. INDICIZZAZIONE DEL CANONE

Il canone sarà indicizzato, a partire dal 3° anno di concessione, ed a cadenza triennale, tenendo conto del numero di ospiti alloggiati nella struttura durante l'anno solare:

- **0-3 anni: canone di concessione stabilito in fase di gara;**
- **4-6 anni: canone di concessione stabilito in fase di gara, così maggiorato:**
  - 1) + 10% per un numero di ospiti nell'anno solare > 200;
  - 2) + 20 % per un numero di ospiti nell'anno solare > 300;
- **7-9 anni: canone di concessione stabilito in fase di gara, così maggiorato:**
  - 1) + 10 % per un numero di ospiti nell'anno solare > 200;
  - 2) + 20 % per un numero di ospiti nell'anno solare > 300.

### 8. GARANZIA DI FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA

In un contesto più ampio di promozione del territorio attraverso la ricettività a basso costo oltre che di rivitalizzazione del centro storico, lo scopo dell'affidamento è garantire il funzionamento della struttura. L'affidatario, pertanto, dovrà assumersi l'impegno di assicurare l'apertura della struttura almeno per sei mesi all'anno.

L'affidatario dovrà altresì consentire l'accesso alla struttura a funzionari comunale e/o ad apposita commissione per le opportune verifiche inerenti lo stato dell'immobile e il funzionamento dell'attività ricettiva.

### 9. INTERVENTI SULLA STRUTTURA

Il Comune si riserva di poter effettuare interventi di miglioramento sismico, efficientamento energetico della struttura, migliorie in genere, senza che il concessionario abbia da opporsi; gli interventi saranno condotti preservando al massimo la possibilità di fruizione della struttura da parte degli ospiti, concordandone i tempi con il concessionario.

### 10. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Fermo restando la causa di decadenza di cui al punto 1, qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il canone annuo o in caso di conduzione della struttura e/o del servizio non conforme alle clausole contrattuali, il Comune, previa contestazione e dopo aver richiesto l'adempimento senza ottenerlo entro 30 giorni dalla data della richiesta stessa, chiederà la risoluzione del contratto.

In caso di risoluzione del contratto l'affidatario della concessione resta tenuto a versare alla Stazione Appaltante il canone dovuto per l'affidamento in gestione della struttura per l'anno solare in corso.



**COMUNE DI SAN DONATO DI NINEA**  
**(PROVINCIA DI COSENZA)**

---

**11. SPESE DI REGISTRAZIONE**

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

**12. CONTROVERSIE**

In caso di eventuale contestazione, le parti contraenti affideranno la decisione sulla controversia ad un collegio arbitrale composto da tre membri designati: uno dal Comune di San Donato di Ninea, uno dall'Aggiudicatario ed un terzo nominato di comune accordo, o in mancanza dal Tribunale di Castrovillari.

In caso di mancata soluzione della controversia in tale sede, si dichiara competente il Tribunale di Castrovillari.

San Donato di Ninea (CS), 20/06/2017

Per il Comune di San Donato di Ninea - Il Rup

L'aggiudicatario