



c.f. 00422790030
tel. (0324) 62021 - fax (0324) 602928

Comune di Premia

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza Municipio n. 9
28866 - PREMIA (VB)

CAPITOLATO SPECIALE PER LA GESTIONE DEL CENTRO TERMALE DI PREMIA

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente Capitolato Speciale disciplina l'affidamento in concessione della gestione del Centro Termale di Premia sito in fraz. Cadarese, di proprietà del Comune di Premia.
2. Il complesso termale comprende il fabbricato contenente gli impianti termali, le piscine esterne, l'area pertinenziale delimitata da recinzione (con area verde, parcheggio, cabina elettrica ecc.) e l'impianto di depurazione.
3. Nella concessione è compresa la rete di adduzione dell'acqua calda dal pozzo di captazione, ubicato in loc. Longia, al Centro Termale.

ART. 2 - IMPORTO BASE D'ASTA E DURATA DEL CONTRATTO

1. Il corrispettivo della concessione è stabilito, a seguito di aggiudicazione, su di un canone annuo ed una quota percentuale sui ricavi.
 - 1.1. Il canone annuo è fissato nell'importo di **€. 10.000,00**.
 - 1.2. La misura della percentuale sui ricavi è determinata in sede di gara.
2. Il canone annuo verrà adeguato, con decorrenza 1 gennaio, in misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi a giugno dell'anno precedente e dovrà essere corrisposto anticipatamente in un'unica rata entro il 31 marzo di ogni anno. Per il primo anno tale canone verrà versato entro il 30 settembre e sarà rapportato al periodo decorrente dalla data di aggiudicazione al 31 dicembre.
3. La quota percentuale sui ricavi, calcolata sui ricavi prodotti nell'anno solare precedente, dovrà essere corrisposta entro un mese dal termine di scadenza per la presentazione della dichiarazione IVA. Per i ricavi dichiarati nelle prime tre dichiarazioni IVA la concessionaria viene esonerata dal versamento della quota percentuale.
4. La durata della concessione viene fissata in anni quindici (15), a decorrere dalla aggiudicazione, anche provvisoria.
5. La consegna in gestione degli impianti da parte dell'Ente proprietario verrà formalizzata mediante sottoscrizione di apposito verbale.
6. La concessione potrà essere rinnovata per un periodo analogo qualora venga riscontrato un vantaggio economico ed il pubblico interesse, e se previsto dalla normativa al momento vigente.

ART. 3 - OPERE DI MIGLIORAMENTO

1. Ferma la manutenzione ordinaria e programmata, l'individuazione delle opere di miglioria è lasciata alla discrezionalità del concorrente-gestore, che dovrà presentare la proposta, in sede di gara, sul presupposto che sia suo interesse compiere lavori a regola d'arte che ricadano su un buon funzionamento dell'impianto e che puntino all'incremento di affluenza del pubblico ed all'ottimizzazione della gestione.

2. Le opere di miglioria proposte dal concessionario saranno a suo totale carico sia per quanto concerne la progettazione esecutiva che per quanto concerne l'esecuzione, nonché per l'acquisizione delle certificazioni previste dalla normativa vigente.
3. Il concessionario dovrà inoltre produrre preventivamente al Comune di Premia adeguato progetto, corredato dei capitolati prestazionali, completo dei documenti necessari per l'ottenimento dell'assenso da parte del Comune e di tutte le certificazioni e autorizzazioni necessarie per il regolare utilizzo della struttura nel rispetto delle vigenti normative e dei tempi previsti in sede di offerta
4. Tutte le opere riguardanti parti strutturali, una volta eseguite, rimarranno di proprietà del Comune di Premia, senza che il concessionario possa vantare alcuna richiesta di indennizzo.

ART. 4 - OPERE DI MANUTENZIONE

1. Sono a carico del Comune di Premia le spese di ristrutturazione, definibili come rilevanti interventi sulla parte strutturale dell'impianto, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione dei suddetti interventi manutentivi da parte del concessionario.
2. Sono previsti, a carico del concessionario, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come individuati dal piano di manutenzione allegato al presente Capitolato Speciale d'appalto, intendendo per manutenzione tutte le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione necessarie per mantenere in efficienza l'impianto.
Sono altresì a carico del gestore lo sgombero neve e la pulizia dei marciapiedi, del parcheggio e dei terrazzi, e la manutenzione ordinaria (compreso il consumo di energia elettrica) relativa al funzionamento della pompa di adduzione dell'acqua calda.
3. Le opere di manutenzione straordinaria dovranno ottenere, prima dell'esecuzione, l'assenso da parte del Comune di Premia nei termini di legge.
4. Entro il mese di novembre di ogni anno il gestore dovrà presentare, in copia cartacea ed in copia informatica, il piano annuale di manutenzione delle opere con cronoprogramma degli interventi da eseguire nell'anno successivo. Il Comune di Premia dovrà esprimersi nel termine di giorni 30 dal ricevimento. In assenza di risposta il medesimo si intenderà accettato.
5. In ogni caso il concessionario non potrà esimersi dall'effettuazione di quelle opere di riparazione che, anche se non contenute nel programma di manutenzione, dovessero rendersi indispensabili per il mantenimento della piena funzionalità del complesso termale.
6. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Premia effettuerà almeno un controllo ogni 6 mesi del Centro Termale per verificare in loco l'attività manutentiva da parte del gestore.
7. Le opere dovranno essere eseguite nel completo rispetto delle normative riguardanti la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro nei cantieri. In particolare il concessionario assumerà il ruolo di committente ai sensi del D.Lgs. 494/1996.
8. Sono a carico del concessionario tutti gli oneri relativi alle richieste e ai permessi che la committenza deve eventualmente acquisire prima dell'esecuzione delle opere.
9. Al termine delle opere di miglioramento, e, se rese necessarie, di adeguamento normativo, il concessionario dovrà ottenere le certificazioni e la documentazione necessaria per l'utilizzo della struttura e di tutti gli impianti, ai sensi delle vigenti normative di sicurezza e di igiene, consegnandone duplice copia al Comune di Premia (una per il servizio patrimonio, l'altra l'Ufficio Tecnico Comunale).
10. Entro il 31 Gennaio di ogni anno, e comunque entro e non oltre giorni 15 dalla data di avvenuta nomina, il concessionario dovrà comunicare i nominativi dei Responsabili operativi incaricati per la realizzazione delle attività di manutenzione e controllo.
11. Nell'esecuzione degli interventi il concessionario dovrà attenersi a quanto previsto nei seguenti piani di manutenzione:
 - **Elaborato A.1:** Piano di manutenzione ala termale del benessere;
 - **Elaborato A.2:** Capitolato manutenzione impianti centro termale;

- **Elaborato A.3:** Piano di manutenzione opere edili;
 - **Elaborato A.4:** Piano di manutenzione impianti elettrici e speciali;
 - **Elaborato A.5:** Piano di manutenzione impianti meccanici;
- che per piena conoscenza ed impegno vengono sottoscritti all'atto della stipula del contratto di concessione.

12. Il Concessionario non potrà vantare alcun indennizzo per gli interventi di cui sopra.

13. Ogni inadempienza costituirà violazione del contratto di concessione.

ART. 5 – ATTIVITÀ OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

1. Il servizio di gestione del Centro Termale di Premia, comporta l'espletamento delle attività di erogazione di servizi termali con direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa, di pulizia, di conduzione degli impianti idraulici, elettrici e termici per garantire la funzionalità ed operatività della struttura.
2. Il concessionario dovrà garantire il regolare funzionamento di tutta la struttura (compresi depuratore, rete di adduzione acqua calda e area pertinenziale). In particolare dovrà garantire il regolare funzionamento della parte tecnologica ed impiantistica, trattamento acqua, riscaldamento, pulizia, gestione bar, gestione sala conferenze, manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Il concessionario avrà la facoltà di gestire gli spazi acqua e le relative pertinenze, determinando le tariffe per l'uso da parte del pubblico, di Enti e Società, incassandone i proventi, nel rispetto delle specifiche disposizioni del presente capitolato.
4. Il servizio sarà espletato rispettando la vigente normativa per quanto riguarda il rispetto dei parametri per il trattamento dell'acqua delle vasche.
5. Tutte le operazioni di avvio dell'impianto, di pulizia, ecc. dovranno avvenire in tempi e modi che consentano il rispetto assoluto dell'orario di funzionamento.
6. Il periodo e gli orari di apertura e funzionamento dell'impianto saranno stabiliti dalla ditta concessionaria in accordo con il Comune di Premia o altro soggetto giuridico individuato dal Comune di Premia.
7. Qualora fosse necessario procedere ad interventi di carattere manutentivo o per altri giustificati motivi che rendano obbligatoria la chiusura, questa dovrà essere concordata con il Comune o altro soggetto giuridico individuato dal Comune di Premia.

ART. 6 - REGIME TARIFFARIO

1. La tariffa costituisce il corrispettivo del servizio gestito, e spetta al concessionario riscuoterla.
2. Essa è determinata dal gestore in coerenza con il programma gestionale presentato in sede di gara, ed in accordo con il Comune di Premia, in misura tale da assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della connessa gestione. I criteri per il calcolo della tariffa sono i seguenti:
 - 2.1. la corrispondenza tra costi e ricavi in modo da assicurare la tendenziale copertura dei costi, ivi compresi gli oneri di ammortamento tecnico-finanziario;
 - 2.2. l'equilibrato rapporto tra i finanziamenti raccolti ed il capitale investito;
 - 2.3. l'entità dei costi di gestione delle opere, tenendo conto anche degli investimenti e della qualità del servizio;
 - 2.4. l'adeguatezza della remunerazione del capitale investito, coerente con le prevalenti condizioni di mercato.

ART. 7 - ONERI A CARICO DELLA DITTA

1. Fatto salvo quanto previsto negli articoli precedenti, sono inoltre a carico del concessionario:
 - 1.1. tutti gli oneri derivanti dall'espletamento del servizio, in particolare, oneri di carattere amministrativo, gli oneri previdenziali ed assistenziali relativi ai propri dipendenti;
 - 1.2. le spese di coordinamento;
 - 1.3. le spese relative alla dotazione del personale (tute, costumi, protezioni ecc);

- 1.4. oneri derivanti dalla copertura assicurativa per infortunio e danni verso terzi, che dovrà essere adeguata alle necessità e di responsabilità civile, nonché quelle attinenti la struttura (incendio, ecc.);
- 1.5. tutti gli oneri fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge, compresa l'imposta di bollo e di registro;
- 1.6. tutte le spese riguardanti la stipulazione del contratto di appalto;
- 1.7. tutti gli oneri derivanti dall'intestazione di tutte le utenze e/o contratti necessari al funzionamento dell'impianto oggetto di concessione;
- 1.8. tutti gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere proposte.

ART. 8 - DANNI A COSE E PERSONE

1. E' a carico della ditta aggiudicataria ogni responsabilità in caso di infortunio degli operatori ed in caso di danni arrecati a persone o cose (sia del Comune di Premia che di terzi), nell'esecuzione delle prestazioni di cui al presente capitolato.
2. Sono a carico del concessionario:
 - 2.1. l'adozione, nell'esecuzione delle prestazioni, di tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza delle persone addette ai lavori e degli utenti, ogni più ampia responsabilità ricadrà sulla ditta appaltatrice esonerando il Comune di Premia;
 - 2.2. il completo risarcimento del danno provocato, se dovuto, a persone o cose.
3. Il Concessionario si impegna ad intervenire in giudizio, sollevando il Comune di Premia da ogni e qualsivoglia responsabilità.

ART. 9 - ASSICURAZIONI ED OBBLIGHI DERIVANTI DAI RAPPORTI DI LAVORO

1. La ditta si impegna di ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori in base alle disposizioni legislative, ai regolamenti vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e prevenzione infortuni.
2. Si impegna inoltre, all'applicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro del settore e degli eventuali contratti integrativi in vigore nella località nella quale si è esperita la gara ed a corrispondere, entro la scadenza, la regolare contribuzione.
3. La ditta si obbliga ad esibire, dietro semplice richiesta, ed in qualsiasi momento i libri paga, le ricevute dei pagamenti dei contributi assicurativi e previdenziali, di eventuali contratti di collaborazione coordinata e continuativa esistenti con i relativi versamenti dovuti quale sostituto di imposta, relativi al personale adibito ai lavori previsti nel capitolato.
4. In caso di inottemperanza a tali obblighi, il Comune di Premia avrà la facoltà di risolvere il contratto senza che la ditta possa sollevare eccezione alcuna.

ART. 10 - STIPULA CONTRATTO-DEPOSITO CAUZIONALE

1. L'aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Premia, è tenuto a:
 - 1.1. comunicare il nominativo del legale rappresentante autorizzato a sottoscrivere il contratto;
 - 1.2. presentare la documentazione di rito richiesta dal Comune di Premia;
 - 1.3. stipulare il contratto ed a provvedere al versamento di tutte le spese attinenti e conseguenti.
2. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, costituire a garanzia di ogni adempimento un deposito cauzionale di € 800.000,00, deposito infruttifero che può essere costituito in contanti, in titoli del debito pubblico, mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da parte di compagnie assicuratrici a ciò autorizzate.
3. La fideiussione deve essere prestata per anni 15 più uno dopo la scadenza della concessione, al fine di verificare eventuali danni alla struttura o altre inadempienze o danni, e dovrà contenere la clausola espressa di rinuncia della preventiva escussione del garantito, nonché la disponibilità dell'istituto bancario o assicurativo ad erogare l'importo garantito a semplice richiesta del Comune di Premia.
4. L'aggiudicazione avverrà sotto la condizione che la ditta aggiudicataria non sia incorsa in divieto, sospensione o decadenza, come previsto dalla vigente legislazione antimafia.

ART. 11 - RECAPITO E DOMICILIO

1. La ditta aggiudicataria dovrà comunicare il nominativo del responsabile nonché l'indirizzo ed il numero telefonico presso il quale sarà reperibile.

ART. 12 - CESSIONE

1. Non è consentita la subconcessione del servizio ed è vietata altresì la cessione, anche parziale del contratto. L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della concessione ed il diritto del Comune di Premia al risarcimento dei conseguenti danni.
2. E' consentito invece attivare rapporti contrattuali per parti specifiche dei singoli adempimenti per attività accessorie o complementari:
 - 2.1. gestione calore
 - 2.2. gestione depuratore
 - 2.3. trattamento acqua
 - 2.4. pulizie
 - 2.5. sfalcio erba
 - 2.6. gestione bar e sala conferenze
 - 2.7. manutenzioni
 - 2.8. Le predette attività non sono considerate subappalto.
3. Su richiesta del concessionario, in accordo con il Comune di Premia, potranno essere autorizzate ulteriori attività accessorie o complementari.
4. Le imprese esecutrici dovranno in ogni caso osservare le norme di sicurezza di cui al D.Lgs n. 494/1996 e ed al D.Lgs. n.528/1999.
5. Il Comune di Premia riconoscerà solamente la ditta concessionaria come responsabile della conduzione globale del servizio.

ART. 13 - DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE DELLA DITTA CONCESSIONARIA

1. Qualora la ditta dovesse recedere dal contratto prima della scadenza prevista, senza giustificato motivo, il Comune di Premia sarà tenuto a rivalersi su tutto il deposito cauzionale, a titolo di risarcimento danni, oltre agli eventuali maggiori danni riscontrati.
2. Sarà inoltre addebitata alla ditta la maggior spesa derivante dall'assegnazione del servizio ad altre ditte concorrenti, a titolo di risarcimento danni.

ART. 14 – RAPPORTI CON IL COMUNE E ALTRI SOGGETTI INDIVIDUATI DAL COMUNE DI PREMIA.

1. La concessione mineraria di sfruttamento dell'acqua calda resta in capo al Comune di Premia. Il Comune potrà quindi utilizzare le acque calde per altre attività, non in concorrenza con le attività del centro termale.
2. Salvo interruzioni dovute ad eventi imprevisti o ad eventi naturali o di carattere geologico, per il funzionamento del Centro termale il Comune di Premia garantisce una portata minima di 12 litri al secondo calcolata al pozzo.
3. Il Comune di Premia, o altro soggetto individuato dal Comune di Premia, si riserva la facoltà di utilizzare la sala conferenza del Centro Termale per organizzare manifestazioni, convegni o altro (numero dieci giorni massimo di utilizzo all'anno) a titolo gratuito ed altre giornate da convenzionare.
4. A seguito di accordi intervenuti successivamente fra il Comune di Premia ed eventuale altro soggetto giuridico individuato dal Comune di Premia, quest'ultimo potrà subentrare nei rapporti con la ditta Concessionaria senza modifiche al rapporto contrattuale originariamente stipulato con il Comune di Premia.

ART. 15 - VIGILANZA - CONTROLLO E SANZIONI

1. E' fatto obbligo alla ditta di esibire tutti gli atti e documenti di cui facesse richiesta il Comune.
2. Il Concessionario è tenuto a compilare un registro delle manutenzioni relativo alle opere oggetto del contratto per tutta la durata della concessione, da cui possa essere desunta

tipologia e data dell'intervento ed impresa realizzatrice che dovrà rilasciare regolare certificazione secondo le vigenti leggi.

3. Fermo restando che ogni responsabilità in ordine all'espletamento dell'attività farà sempre carico al concessionario, il Comune di Premia si riserva ogni e più ampia facoltà di controllo sul puntuale e regolare espletamento del servizio, in ordine a quanto dichiarato in sede di gara per la parte gestionale e per quanto riguarda l'esecuzione dei lavori.
4. La mancata esecuzione dei servizi e delle opere previsti nella concessione contratto, dopo un termine di preavviso non inferiore a giorni 10 farà sorgere la facoltà al Comune di Premia di procedere all'esecuzione degli stessi, utilizzando la cauzione depositata dalla ditta.
5. In tal caso la ditta concessionaria è tenuta a ricostituire la cauzione, per riportarla al suo originario importo.
6. Tutti i registri e le certificazioni dovranno essere consegnate in originale all'Ufficio tecnico del Comune di Premia allo scadere della concessione.
7. Le inadempienze lievi, non comportanti la revoca della concessione saranno sanzionate con il pagamento di una somma, valutata in base alla gravità, da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 10.000,00. Tale importo potrà essere aggiornato sulla base degli indici ISTAT annuali.

ART. 16 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. La perdita anche di uno solo dei requisiti posseduti in sede di aggiudicazione nonché l'inosservanza, anche parziale, degli impegni assunti in sede di gara, comporterà grave inadempienza contrattuale con conseguente revoca della concessione.
2. Qualora si verificassero, da parte della ditta concessionaria, inadempienze tali da rendere insoddisfacente il servizio, o in caso di recidiva nelle mancanze di cui agli articoli precedenti, anche se riferita ad una solamente delle disposizioni contenute nel capitolato, il Comune di Premia, potrà, previa intimazione scritta alla ditta, revocare la concessione anche prima della scadenza, procedendo nei confronti della ditta stessa alla determinazione dei danni eventualmente subiti.

ART. 17 - ALLEGATI

1. Fanno parte integrante del presenta Capitolato i seguenti elaborati:
 - 1.1. Elaborato A.1: Piano di manutenzione ala termale del benessere;
 - 1.2. Elaborato A.2: Capitolato manutenzione impianti centro termale;
 - 1.3. Elaborato A.3: Piano di manutenzione opere edili;
 - 1.4. Elaborato A.4: Piano di manutenzione impianti elettrici e speciali;
 - 1.5. Elaborato A.5: Piano di manutenzione impianti meccanici.

ART. 18 - NORME FINALI E DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato speciale, si fa rinvio alla vigente normativa nonché al bando di gara.

Premia lì 20/12/2007

Il Responsabile del Servizio
(Mader Dr. Oscar)