



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELL'OSTELLO COMUNALE SITO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO (AL) VIA BENZI 20/22

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE (ALLEGATO - B)

- SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE: **22 GIUGNO 2026 ORE 12:00**
- GARA: **23 GIUGNO 2026 ORE 11:00**



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

Sommario

1. FINALITA'	3
2. SERVIZIO OGGETTO DELLA CONCESSIONE	3
3. SERVIZI AGGIUNTIVI	3
4. DESCRIZIONE STRUTTURA	4
5. AUTORIZZAZIONI	6
6. DURATA DELLA CONCESSIONE	6
7. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE	6
8. PARTECIPANTI	6
9. REQUISITI SOGGETTIVI DEL CONCESSIONARIO	7
10. CANONE DI CONCESSIONE	7
11. CONTRATTO	8
12. IMMISSIONE IN POSSESSO	8
13. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	8
14. ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE	10
15. ALLACCI UTENZE E TASSE	10
16. MANUTENZIONE	10
17. PERSONALE	11
18. PREZZI E TARIFFE	12
19. LIBRO DEI VISITATORI	12
20. RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONE	12
21. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO	12
22. VERIFICA DELLA STRUTTURA E RICONSEGNA	13
23. CAUZIONE	13
24. RISOLUZIONE, DECADENZA E REVOCA DEL CONTRATTO	14
25. PENALE	15
26. VICENDE SOGGETTIVE DEL CONCESSIONARIO	15
27. NOTIFICHE E COMUNICAZIONI	16
28. CONTROVERSIE	16
29. RINVIO	16



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

1. FINALITA'

Gli obiettivi che il Comune di Rosignano Monferrato intende perseguire con la concessione in uso della struttura denominata “**Ostello Bonelli**” sono essenzialmente i seguenti:

- l'elemento di “accoglienza ed ospitalità” economicamente accessibile dedicata sia ad un target culturale e giovanile, sia come luogo di soggiorno delle persone interessate dai Laboratori e dalla Scuola del Gusto presenti sul territorio.
- struttura ricettiva per l'Hospitality, funzionale a tutti gli Interventi del Progetto “Borghi: Saperi e sapori in Monferrato” promosso dal Comune di Rosignano Monferrato
- fruibilità al turista/visitatore che risponda a target groups già individuati (giovani in mobilità Erasmus, famiglie, scuole, appassionati di enoturismo ed enogastronomia, persone viaggiatrici sole, appassionati di turismo-bike, persone con special needs, associazioni sportive, escursionisti ecc.)
- offrire ad un pubblico prevalentemente giovanile che vuole conoscere e visitare il nostro territorio e quello limitrofo una struttura ricettiva a costi contenuti, promuovendo il territorio comunale favorendo il turismo in generale, scolastico, culturale, religioso, sportivo, escursionistico attraverso una struttura ricettiva ad un prezzo equo ed accessibile;
- valorizzare la struttura ricettiva mantenendone nel tempo inalterato il valore mediante la sistematica cura e manutenzione.

2. SERVIZIO OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto della concessione in uso della struttura denominata “**Ostello Bonelli**” con annessa area di pertinenza esterna, sita nel comune di Rosignano Monferrato (AL), l'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di “**Ostello**” di cui all'art. 8 della Legge Regionale n. 13 del 3 agosto 2017 e del Regolamento Regionale n. 4/R del 8 giugno 2018.

3. SERVIZI AGGIUNTIVI

E' riconosciuta la facoltà al concessionario, ferma restando le attività di cui sopra, di attivare ulteriori servizi a titolo oneroso compatibili con le struttura concessa e per i quali sarà esso in grado di ottenere le necessarie concessioni, autorizzazioni, ecc., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- l'organizzazione di escursioni guidate in natura, avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc.);
- il noleggio di strumenti e attrezzature funzionali alle attività di cui al punto precedente come biciclette, binocoli, ecc.;
- la vendita di gadgets e di materiale bibliografico e audiovisivo;
- la vendita di prodotti agricoli e alimentari tipici del territorio e/o biologici e dell'artigianato locale.



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

Il concessionario ha l'obbligo contrattuale di attivare, a propria cura e spese, i servizi aggiuntivi già indicati nel progetto di gestione proposto in sede di gara.

L'attivazione dei servizi aggiuntivi in narrativa o le proposte di ulteriori attività, con esclusione di quelli già proposti in sede di gara, dovranno essere preventivamente sottoposti ad autorizzazione da parte del concedente, il quale verificherà la loro coerenza con le finalità della concessione.

Il concessionario non potrà presentare all'Amministrazione alcuna richiesta di miglioria prima dei 6 mesi dall'attivazione della concessione.

Resta inteso che alla scadenza della concessione qualsivoglia miglioria apportata alla struttura resterà in piena proprietà del Comune senza che l'attuatore abbia a pretendere nulla a titolo di rimborso delle spese sostenute o qualsivoglia altro corrispettivo.

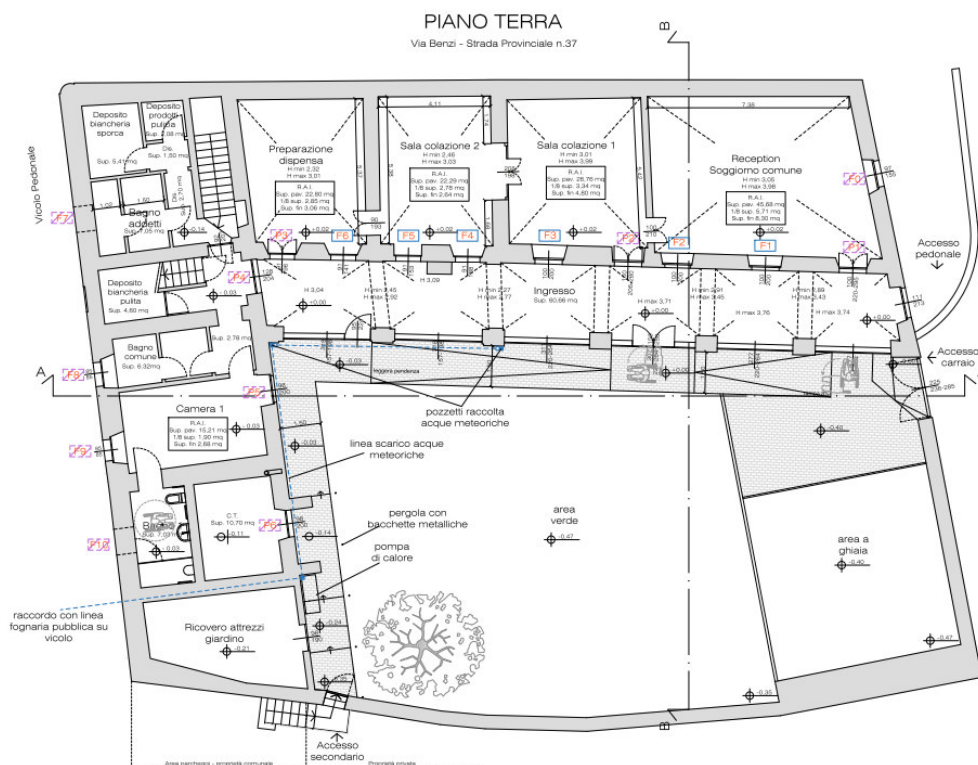
4. DESCRIZIONE STRUTTURA

Destinazione d'uso dei locali: Ostello

Localizzazione: Rosignano Monferrato (AL) – Via Benzi 20/22

La struttura è distribuita su due piani:

Piano Terra



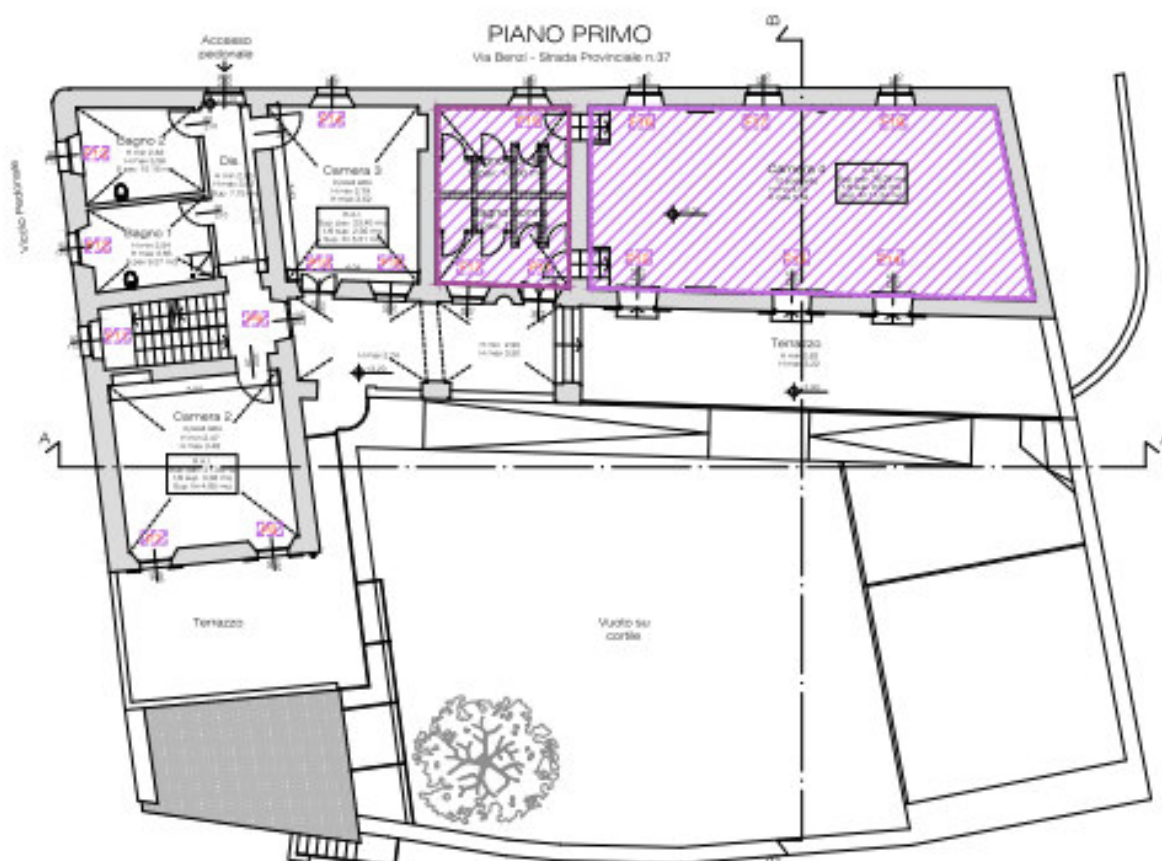


COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

Piano primo



Sono inoltre presenti un piano interrato con destinazione cantina, un piano secondo e un piano sotto tetto attualmente non utilizzabili a meno di un'azione di ristrutturazione nelle more del reperimento dei fondi necessari.

L'area esterna è composta da:

- giardino interno con parcheggio;

La struttura è servita dalle pubbliche reti dell'acquedotto, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica e da quella telefonica è inoltre presente la rete del gas metano.



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

5. AUTORIZZAZIONI

Il concessionario è tenuto a dotarsi dei permessi, delle autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alla attività di “Ostello” entro il termine di giorni novanta decorrenti dalla data di stipulazione del presente contratto.

Il mancato rispetto di tale termine o comunque il mancato inizio dell’attività entro i trenta giorni dalla scadenza del termine sopra indicato, per cause imputabili al concessionario, comporta la decadenza dalla concessione.

Anche la perdita a qualsiasi titolo dei requisiti di legge per l’esercizio dell’attività suddetta, durante l’esecuzione del contratto, comporterà la decadenza dalla concessione. In tali casi il concedente avrà diritto all’applicazione della penale di cui all’art. 25, salvo ogni diritto risarcitorio.

Il concessionario riconosce che alla cessazione della concessione prima della naturale scadenza, a qualsiasi causa dovuta, verrà a cessare, altresì, la validità dei permessi di cui sopra e si impegna a non vantare in proposito alcun diritto o pretesa.

6. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà una durata di **SEI** anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto. Alla predetta scadenza, la concessione si intenderà risolta senza necessità di disdetta, che si intende data ed accettata sin d’ora.

Il concessionario potrà recedere prima della predetta scadenza sempre con un preavviso di almeno sei mesi.

E’ in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l’applicazione delle norme relative ai contratti di locazione. Alla scadenza della concessione, il concessionario non avrà diritto, sia in caso di scadenza naturale, di decadenza, di risoluzione, di revoca che di recesso, ad alcuna buonuscita o indennità comunque denominata, per la mancata prosecuzione o la mancata proroga della concessione o per la perdita dell’avviamento.

7. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Trattandosi di concessione di bene, la gara sarà tenuta secondo le norme stabilite nel disciplinare di gara e del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. ove compatibili. Si ritiene di scegliere, come modalità di aggiudicazione, quella riconducibile al criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di quanto previsto dall’art. 108 del D.Lgs. n° 36/2023 e s.m.i..

8. PARTECIPANTI

Considerato che la finalità per la quale vengono dati in concessione i locali dell’Ostello di proprietà Comunale è quella di consentire l’apertura al pubblico dei locali con utilizzo dei medesimi da parte di un’utenza più ampia possibile, privilegiando iniziative di promozione turistica e culturale, favorendo il turismo in generale, scolastico, culturale, religioso, sportivo, escursionistico attraverso una struttura ricettiva ad un prezzo equo ed accessibile, possono partecipare alla gara:

- a) Ditte individuali;
- b) Imprese costituite in forma commerciale o di società cooperativa;
- c) Enti, Associazioni, Comitati, Fondazioni, con o senza personalità giuridica.



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

I soggetti sopra indicati potranno essere anche costituiti successivamente alla richiesta di partecipazione alla presente gara fatto salvo l'obbligo di costituire la ditta, impresa, ecc. entro il termine perentorio di 30 giorni dall'aggiudicazione, pena revoca della concessione.

All'aggiudicatario è fatto divieto, in ogni caso, di cedere direttamente od indirettamente il contratto di affidamento e/o di ramo di attività svolti presso i locali oggetto della presente Concessione, **senza la preventiva autorizzazione del Comune.**

9. REQUISITI SOGGETTIVI DEL CONCESSIONARIO

Chiunque intende gestire la struttura, dovrà presentare ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in modalità telematica, allo sportello unico delle attività produttive (SUAP) del Comune di Casale Monferrato.

La SCIA dovrà essere presentata su apposita modulistica resa dal SUAP e predisposta dalla struttura regionale competente in materia di turismo.

L'offerente dovrà possedere già al momento della presentazione delle offerte i requisiti previsti dalla Legge Regionale n. 13 del 3 agosto 2017 e s.m. ed i. con particolare riguardo ai seguenti punti:

- a) dei requisiti soggettivi di cui al R.D. 773/1931 e all'articolo 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 13 agosto 2011, n. 136);
- b) dell'assenza di situazioni di esclusione dalla partecipazione a gare e bandi pubblici come previste dall'art. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- c) dell'assenza di cause ostative verso la pubblica Amministrazione e il Comune di Rosignano Monferrato;
- d) requisiti tecnico-professionali (verificabili a mezzo di autocertificazione): - Possesso delle capacità operative (in termini di risorse umane, strumentali, finanziarie ed organizzative) sufficienti a garantire la regolare ed efficace esecuzione dei servizi di gestione; - non essere incorso nella risoluzione di un precedente rapporto contrattuale inerente la gestione di una struttura comunale per gravi inadempimenti contrattuali.

10. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione sarà stabilito con percentuale in aumento sui canoni stabiliti quale base di gara come meglio evidenziato nel bando.

Il canone andrà pagato in rate mensili, con scadenza il giorno cinque di ogni mese, mediante i canali autorizzati per legge per la pubblica amministrazione.

Il canone di concessione sarà aggiornato annualmente, in via automatica e senza necessità di richiesta formale, nella misura del 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi al consumo FOI accertate dall'ISTAT rispetto all'anno precedente.



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

Decorsi quindici giorni dalla scadenza prevista, il concessionario verrà esposto alla procedura di escussione della cauzione e, eventualmente, anche alla procedura legale di recupero del credito, fatto salvo ed impregiudicato il diritto del concedente di avvalersi della condizione risolutiva espressa contenuta nel successivo art. 24.

I pagamenti dei canoni si intendono sempre effettuati a copertura delle rate insolute più arretrate e senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del concessionario stesso per il recupero di importi non corrisposti.

Eventuali pretese del concessionario non potranno venire compensate con i canoni, ma dovranno essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

11. CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata e sarà soggetto a registrazione a termine fisso ai sensi dell'art. 5 punto c) Parte I^a della Tariffa allegata al DPR 131/86 e successive modificazioni. Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro, sono a carico del concessionario.

12. IMMISSIONE IN POSSESSO

L'immissione nel possesso della citata struttura avverrà **entro 15 giorni** dalla stipula del presente contratto con la consegna delle chiavi per l'accesso all'ostello al legale rappresentante del concessionario e/o a persona da questi formalmente delegata, previa redazione in contraddittorio tra le parti di un verbale sulla consistenza dei beni mobili ed immobili che vengono affidati nonché sul loro stato di conservazione.

Con la sottoscrizione di detto verbale, il concessionario subentra nella concessione delle strutture con l'assunzione a proprio carico di tutte le relative responsabilità.

Il concedente avrà in ogni tempo, incondizionata facoltà di accedere ai locali dati in custodia per l'accertamento dell'osservanza delle disposizioni contenute nella presente concessione previo avviso da notificare al concedente almeno 48 ore prima.

13. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Comune di Rosignano Monferrato consegnerà la struttura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Sono ad esclusivo carico del concessionario l'integrazione delle attrezzature, l'arredo e gli addobbi delle strutture necessari per l'avvio dell'attività; essi dovranno essere conformi alle specifiche dell'offerta tecnica proposta dal concessionario in sede di gara e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto. Il concedente potrà pretendere l'immediata sostituzione se, a suo giudizio, questi non risultassero conformi alle specifiche in narrativa.

A tal proposito si specifica che la struttura viene concessa già fornita degli arredi nuovi come meglio elencati **nell'allegato F**



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

Il concessionario potrà utilizzare tutte le aree, gli spazi, i locali e gli ambienti oggetto della concessione, in conformità alla destinazione prevista nel precedente art. 5, con divieto di mutamento della stessa, pena la decadenza della concessione medesima.

Rimangono inoltre a carico del concessionario i seguenti ulteriori oneri:

- a) garantire il servizio di apertura e gestione dell'ostello per almeno **OTTO** mesi l'anno;
- b) garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso l'ostello per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- c) praticare, nel periodo di apertura, i prezzi nella media del libero mercato, mantenendo comunque un target vantaggioso e concorrenziale considerata la tipologia di struttura e di utenza;
- d) custodire presso la struttura la documentazione inerente i diversi impianti fornita dal concedente all'atto di consegna della struttura e costituita da libretti, certificazioni, elaborati descrittivi, libretti di manutenzione e istruzioni relative al funzionamento delle componenti principali;
- e) provvedere a propria cura e spesa, nel rispetto delle scadenze di norma, alla fornitura e manutenzione degli estintori e dei presidi antincendio eventualmente prescritti per Legge;
- f) segnalare tempestivamente la presenza di guasti e/o danni alla struttura e agli impianti e la conseguente necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del concedente;
- g) effettuare correttamente la raccolta differenziata dei rifiuti e l'avvio allo smaltimento secondo le disposizioni e con le modalità imposte dal Comune, istruendo allo scopo anche gli ospiti;
- h) tenere e promuovere presso gli ospiti un comportamento eco-sostenibile o comunque consono alla tutela dell'immagine, anche attraverso la pubblicazione delle relative norme mediante affissione all'interno della struttura, in posizione di immediata e chiara visione e consultazione;
- i) dare adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio;
- j) promuovere (durante il periodo di apertura) eventi sociali o culturali;
- k) inviare annualmente, al termine del periodo di apertura e comunque entro il 31 dicembre di ogni anno, al concedente una relazione sull'andamento della gestione dell'ostello e delle attività svolte, comprensiva dei dati di afflusso, del numero dei pernottamenti effettuati e della tipologia dei frequentatori dell'ostello;
- l) adempiere a tutte le prescrizioni in materia di pubblica sicurezza (denuncia degli alloggiati alla locale Questura) e tenuta del registro degli alloggiati, codice CIN ecc..;
- m) adempiere al pagamento delle tasse e dei tributi dovuti;
- n) rendersi disponibili a coadiuvare e facilitare l'Amministrazione concedente nell'organizzazione dell'accoglienza in occasione di iniziative di interesse turistico, culturale, scolastico scientifico e sportivo da questa organizzata in proprio;



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

- o) concedere all'Amministrazione Comunale l'uso dei locali senza alcuna spesa per almeno **21 pernottamenti all'anno** anche in giorni diversi, per eventi e manifestazioni da questa organizzati o patrocinati o in caso di emergenze o eventi calamitosi di protezione civile.

14. ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico dell'Amministrazione gli interventi di manutenzione straordinaria, purchè non conseguenti ad incuria o dolo del concessionario.

Il Concessionario qualora vi sia la necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza e la cui mancata esecuzione pregiudichi il normale utilizzo dell'ostello, richiede all'Amministrazione apposita autorizzazione di provvedere, specificando i lavori necessari e l'urgenza degli stessi in relazione alle attività che si svolgono nell'impianto, allegando dettagliata e congrua perizia.

15. ALLACCI UTENZE E TASSE

Il concessionario assumerà a proprio carico gli oneri accessori (Vulture e consumi delle utenze) e la tassa sui rifiuti. Il concedente non assume alcuna responsabilità in ordine a detti servizi o forniture.

16. MANUTENZIONE

Il concessionario dovrà tenere i locali nonché i mobili, le attrezzature e tutto il materiale destinato all'attività, in stato decoroso ed in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente, in materia d'igiene e sanità pubblica a tutte le norme e disposizioni emanate dalle Autorità competenti, rendendosi responsabile di ogni inosservanza sia in sede civile che penale.

Per quanto concerne le norme igienico - sanitarie si fa riferimento alla legge 30.04.1962, n. 283 e suo regolamento di esecuzione D.P.R. 26.03.1980, n. 327 e successive modificazioni e integrazioni, ai Regolamenti Europei compresi nel "pacchetto igiene" REGG. 178/02, 852-853-854/04, 882/04.

Il concessionario dovrà provvedere, tempestivamente, a sua completa cura e spese alla manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, delle attrezzature e dei mobili concessogli, in modo da garantire il mantenimento della funzionalità e la sicurezza dei beni ed evitare il deperimento delle strutture. In particolare provvederà al mantenimento degli impianti elettrico, idrico, fognario, termico, solare e fotovoltaico anche attraverso la stipulazione dei contratti di manutenzione (compreso l'onere della nomina del terzo responsabile dell'impianto termico), alla periodica tinteggiatura degli ambienti e dei prospetti esterni, alla regolare verifica della funzionalità dei serramenti e dei loro componenti.

Il concessionario dovrà provvedere anche alla manutenzione straordinaria, qualora ritenuta conseguenza della trascuratezza delle manutenzioni ordinarie, oppure qualora dallo stesso inserita nel piano di manutenzione proposto in sede di gara.



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria, vi provvederà il concedente con diritto di rivalsa verso il concessionario inadempiente anche mediante incameramento della cauzione, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto previsto dal successivo art. 23.

La manutenzione straordinaria, non ritenuta conseguenza della trascuratezza delle manutenzioni ordinarie, rimane a carico del concedente ad eccezione di quella assunta dal concessionario nel piano di manutenzione presentato in sede di gara.

Senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente al concessionario è fatto divieto di apportare alle strutture modifiche, innovazioni ed addizioni.

17. PERSONALE

Al concessionario è consentito di farsi coadiuvare da personale dipendente osservando le successive disposizioni.

Il concessionario deve, a sue cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e della dignità dei lavoratori ed in materia di sicurezza.

Il concessionario deve fornire a tutto il personale, indumenti di lavoro come prescritto dalle norme vigenti in materia di igiene (D.P.R. 327/80 art. 42) da indossare durante le ore di servizio ed i dispositivi di protezione individuale previsti a seguito della valutazione dei rischi di cui al **D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.**

Il concessionario è obbligato ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni assicurative, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro, vigenti durante l'esecuzione dell'attività di cui trattasi.

Nel caso di accertata violazione del predetto impegno, il concedente potrà avvalersi della cauzione per la diretta corresponsione ai lavoratori interessati di quanto loro effettivamente dovuto, ferma ed impregiudicata la segnalazione circa l'inadempimento ai competenti enti previdenziali ed assicurativi.

Il concessionario si impegna a trasmettere a richiesta del concedente, l'elenco completo dei nominativi del personale impiegato nell'espletamento del presente contratto e ad esibire a richiesta gli estratti delle relative buste paga e i modelli DM10 dell'INPS. Il concedente ha comunque facoltà di acquisire ogni notizia o documentazione in merito, di richiedere gli accertamenti del caso ai competenti Uffici e di trasmettere copia del presente contratto all'Agenzia delle Entrate, all'Ispettorato del Lavoro, all'INPS, all'INAIL ed ad ogni altro Ente che possa averne interesse.

Tutto il personale adibito ai compiti previsti per lo svolgimento dell'attività in parola dovrà mantenere in ogni circostanza un comportamento irreprensibile nei riguardi degli utenti.

Il concedente è manlevato da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta relativamente ad eventuali danni al personale in questione, nonché relativamente ad eventuali danni provocati a cose o



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

persone dal personale medesimo nell'espletamento delle attività oggetto della presente concessione.

Del contenuto del presente articolo è fatto obbligo al concessionario di dare notizia scritta a tutto il personale dipendente ed ai soci.

18 . PREZZI E TARIFFE

Il concessionario si impegna ad applicare tariffe e prezzi concorrenziali rispetto ad attività similari esercitate sul territorio.

Per il primo anno contrattuale i prezzi praticati non potranno essere superiori a quelli dichiarati nel piano di gestione presentato in sede di gara.

19 . LIBRO DEI VISITATORI

All'interno dell'ostello, in posizione evidente, dovrà essere tenuto il "**libro dei visitatori**", che, comunque, non sostituisce le scritture di registrazione e segnalazione, che il gestore dovrà tenere a norma delle leggi tributarie e di pubblica sicurezza.

Per facilitare eventuali operazioni di soccorso, il gestore inviterà i frequentatori dell'ostello ad indicare sul libro dei visitatori le mete e/o gli itinerari programmati delle eventuali escursioni che intraprenderanno nel territorio, e qualsiasi altra informazione e/o commento utile.

20 . RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONE

Il concessionario è responsabile della gestione e della custodia dei beni, di eventuali danni che, in nesso all'attività svolta, possono derivare ai beni immobili, impianti, mobili ed attrezzature del concedente nonché a lui o a terzi, ferma restando la responsabilità di eventuali terzi utilizzatori.

A tal fine, il concessionario, a proprie cura e spese, deve munirsi di idonea copertura assicurativa presso una o più imprese assicuratrici di primaria importanza aventi sede in Unione Europea, contro ogni possibile danno causato a persone o a cose in relazione all'oggetto della presente concessione. I massimali di polizza non devono essere inferiori a: **persone e terzi Euro 1.000.000,00; cose furto e incendio: Euro 600.000,00.**

Rimane ferma comunque l'intera responsabilità del concessionario, anche per gli eventuali maggiori danni, eccedenti i suddetti massimali.

La polizza assicurativa dovrà essere esibita al concedente con le relative quietanze di pagamento prima della stipulazione del contratto, di cui costituisce condizione.

21 . DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il concessionario si impegna a non cedere l'esercizio dell'attività o a dare le strutture, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi, pena la risoluzione del presente contratto e l'incameramento della penale di cui all'art. 25.



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

22. VERIFICA DELLA STRUTTURA E RICONSEGNA

Il concessionario si obbliga a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia ed a far buon uso dei beni (strutture, impianti fissi, mobili e attrezzature) ricevuti ed a restituirli in perfetta efficienza, al termine della concessione, nello stato in cui vennero consegnati, tenuto conto del naturale deperimento, liberi da impegni, sequestri od altri oneri.

Gli immobili, alla riconsegna, dovranno essere anche liberi da persone anche interposte e cose non di specifica pertinenza dell'immobile stesso.

Alla scadenza della concessione, in caso di sua risoluzione anticipata ovvero di decadenza dalla concessione, il concessionario potrà asportare le attrezzature relative all'attività commerciale da lui installate provvedendo alla rimessa in pristino delle parti dei locali eventualmente manomesse.

Tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza nocumento, eventualmente apportati dal concessionario, anche con l'autorizzazione scritta del concedente, rimangono a beneficio di quest'ultimo, senza costituire per il concessionario diritto a compensi o a rimborsi. Resta ferma la facoltà per il concedente di pretendere, senza obbligo di corrispondere indennizzi, che il concessionario rimuova eventuali addizioni o miglioramenti non autorizzati, riportando l'immobile, prima della sua restituzione, allo stato pristino; qualora il concessionario non vi provvede a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, le relative opere vengono eseguite dal concedente, con diritto di rivalsa nei confronti del concessionario stesso e con facoltà di incamerare la cauzione per l'importo corrispondente al costo dei lavori. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa grave del concessionario.

Entro il termine di scadenza naturale della concessione, la struttura e tutti gli impianti saranno riconsegnati al Comune previa redazione in contraddittorio tra le parti di un verbale sulla consistenza dei beni mobili ed immobili che vengono riconsegnati, nonché sullo stato di conservazione degli stessi.

Ogni deterioramento accertato, fatto salvo il deperimento dovuto al normale e corretto utilizzo dei beni, comporta per il concessionario l'obbligo di risarcimento dello stesso ed il diritto per il concedente di avvalersi all'uopo della cauzione di cui al successivo art. 23.

Con riguardo rilascio alla cessazione del rapporto contrattuale per qualsiasi altra causa, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di cui sopra.

23. CAUZIONE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, in base all'art. 1 della legge 10.6.1982, n. 348, il concessionario dovrà costituire cauzione definitiva anche mediante polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia assicurativa con sede nell'Unione Europea per l'importo di **Euro 2.820,00** (Cauzione definitiva pari al 10% del valore della concessione, prestata secondo le modalità dell'art. 117 D.Lgs. 36/2023).



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

Essa sarà restituita allo stesso al termine della concessione, dopo la riconsegna dei locali, se tutti gli obblighi contrattuali, sanitari, salariali e previdenziali, risulteranno regolarmente adempiuti e, comunque, dopo rimessa ogni e qualsiasi eccezione inerente e conseguente alla presente concessione.

Il concedente potrà in qualunque momento e con l'adozione di atto amministrativo procedere alla escussione della cauzione per vedere soddisfatti i crediti derivanti a suo favore dal presente atto per il mancato pagamento del canone di cui all'art. 10 o per l'applicazione della penalità previste dal contratto.

In tali ipotesi, il concessionario dovrà provvedere alla ricostituzione dell'ammontare del deposito cauzionale, ovvero alla sua reintegrazione entro il termine perentorio di 15 giorni, dalla data della relativa comunicazione.

24. RISOLUZIONE, DECADENZA E REVOCA DEL CONTRATTO

Le parti convengono che il presente contratto potrà essere risolto dal concedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., mediante comunicazione da inviare al concessionario, in caso di gravi e reiterate negligenze nella conduzione dell'esercizio e/o per la mancata rispondenza dei servizi alle caratteristiche dichiarate nell'offerta dal concessionario, qualora questi non vi abbia posto rimedio, decorsi 15 (quindici) giorni dal ricevimento della diffida scritta inviagli dall'altra parte.

In particolare, per gravi e reiterate negligenze nella conduzione dell'esercizio, si intendono quelle che compromettono la qualità dei servizi e/o la funzionalità dell'esercizio stesso e arrecano pregiudizio all'immagine del concedente. Per tali effetti è senz'altro considerato motivo di risoluzione l'accertamento di due o più infrazioni agli obblighi assunti dal concessionario con il presente contratto ed in particolare:

- a) la mancata o tardiva integrazione delle attrezzature e/o fornitura dell'arredo delle strutture;
- b) l'eventuale incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione ordinaria e nella messa in sicurezza delle strutture qualora, di competenza del concessionario, abbiano generato il depauperamento dell'immobile;
- c) la recidiva morosità nel pagamento di altre somme diverse dal canone dovute a qualsiasi titolo al concedente, compresa la eventuale mancata integrazione della cauzione;
- d) la violazione delle vigenti disposizioni in materia di igiene e sanità, previo accertamento delle Autorità amministrative a ciò preposte;
- e) la inattività totale dell'esercizio di "Ostello", imputabile al concessionario, prolungatasi oltre trenta giorni oltre il periodo di chiusura previsto;

Si conviene inoltre espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., che comporteranno la risoluzione di diritto del presente contratto, senza che occorra al riguardo alcun atto di costituzione in mora, l'inadempimento alle seguenti obbligazioni:

- a) la cessione dell'esercizio dell'attività o la cessione delle strutture, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi;



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

- b) il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa dipendente dal concessionario, anche di una sola rata del canone;
- c) la mancata comunicazione di cui al successivo art. 27.

A tal fine il concedente dovrà comunicare al concessionario l'intenzione di avvalersi della clausola e l'effetto risolutivo si produrrà in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

Ricorrendo le circostanze sopra specificate il contratto si intende risolto di diritto, a prescindere da ogni valutazione – già preventivamente effettuata dalle parti con il presente atto – in ordine alla gravità e importanza dell'inadempimento.

Nel caso di morte del concessionario, il concedente avrà la facoltà di revocare la concessione o di consentire, se non ostino particolari ragioni, che gli eredi legittimi dell'imprenditore o le società, risultanti dalle modifiche societarie di cui al capo VIII del libro C.C., subentrino nella concessione per tutta la durata stabilita. La revoca avrà effetto dalla data di ricevimento da parte del concessionario della inerente lettera.

Il concedente, per pubblico interesse, potrà disporre la revoca del presente contratto con preavviso di almeno sei mesi; in tal caso l'amministrazione rimborserà al concessionario la differenza fra le spese sostenute per l'integrazione delle attrezzature e/o fornitura dell'arredo delle strutture ed i canoni versati a quella data. Tale somma dovrà essere considerata priva di interessi.

25 . PENALE

Nei casi di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del concessionario o di decadenza della concessione, il concedente si riserva il diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale.

Sono previste penali per:

- Mancato rispetto orari apertura: € 50,00/giorno
- Carenze igienico-sanitarie: € 500,00 ad accertamento
- Mancata manutenzione: € 500,00 ad accertamento
- Ritardo pagamento canone: € 20,00/giorno di ritardo

26 . VICENDE SOGGETTIVE DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna a comunicare immediatamente al concedente, successivamente alla stipulazione del contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso:



COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

15030 - VIA ROMA 19 – ROSIGNANO M.TO – TEL. 0142/489009 FAX 0142/488959

Capitolato speciale di concessione – Allegato B

- eventuali procedimenti o provvedimenti, definitivi o provvisori, emessi a carico del concessionario stesso, ovvero del suo legale rappresentante o dei componenti del suo organo di amministrazione, relative a reati che precludono l'assunzione di pubblici contratti;
- ogni variazione dell'assetto societario o gestionale dell'impresa eccedente il 2%.

27 . NOTIFICHE E COMUNICAZIONI

Le notifiche e le comunicazioni relative ai termini per gli adempimenti contrattuali ed a qualsiasi altro elemento o circostanza cui è necessario dare data certa saranno effettuate a mezzo PEC.

A tal proposito la PEC di riferimento del Comune è:
municipio@pec.comune.rosignanomonferrato.al.it

28 . CONTROVERSIE

Tutte le questioni, patrimoniali e non, afferenti alla presente convenzione, non definibili in via amministrativa saranno devolute alla cognizione del Giudizio Ordinario. Il foro competente sarà quello di Vercelli.

29 . RINVIO

Per quanto non previsto espressamente nel presente capitolato si rinvia alle norme di Legge che regolano la materia.

Responsabile Unico del Procedimento: Dott. Ing. Impera Adriano

Rosignano Monferrato li, **01.06.2026**

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Ing. Impera Adriano
documento sottoscritto digitalmente