

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO PER LA GIOVENTU' – CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE PORTO VENERE

CAPITOLATO D'ONERI

CAPO I – OGGETTO, CARATTERISTICHE E MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE

PREMESSA

1. La Società Porto Venere Sviluppo Srl, con unico socio Comune di Porto Venere (SP), è titolare dell'affidamento in uso del primo piano dell'immobile, di proprietà comunale, posto in Porto Venere (SP), Via del Comune civ. 1, identificato al NCEU del Comune di Porto Venere al Foglio 11 Mappale 128, per l'esercizio dell'attività di Ostello per la Gioventù sotto l'insegna "Centro di Educazione Ambientale di Porto Venere".
2. Il Comune di Porto Venere con deliberazione del Consiglio Comunale n°39 del 30 novembre 2014 ha modificato l'art.4 della convenzione per l'affidamento in uso alla società Porto Venere Sviluppo s.r.l. per la gestione del Centro di Educazione Ambientale di Porto Venere.
3. Il Comune di Porto Venere e la società Porto Venere Sviluppo s.r.l. in data 10 gennaio 2015 hanno sottoscritto Atto Integrativo alla Convenzione per la Gestione del Centro di Educazione Ambientale di Porto Venere.
4. Il Comune di Porto Venere con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 19 Gennaio 2015 ha approvato l'Avviso pubblico per l'affidamento in concessione della gestione dell'ostello per la gioventù-Centro di Educazione Ambientale di Porto Venere, per una durata di anni cinque ad un canone di gara pari ad euro 40.000,00 annui, e complessivi euro 200.000,00, e il relativo Capitolato d'oneri.

Articolo 1 – OGGETTO E SCOPO

1. Il presente Capitolato disciplina, quindi, la concessione della gestione dell'Ostello per la Gioventù – Centro di Educazione Ambientale di Porto Venere, consistente, in generale e salvo quanto specificato agli articoli successivi, nella fornitura agli utenti dei seguenti servizi:
 - pernottamento con somministrazione di prima colazione;
 - attività didattiche e culturali (meeting, seminari, conferenze).
 2. I servizi di cui sopra dovranno essere svolti dal concessionario, al primo piano dell'immobile posto in Porto Venere (SP), Via del Comune civ. 1, come sopra meglio identificato, destinato ad attività di Ostello per la Gioventù con capacità ricettiva di n°9 camere, numero 52 posti letto e numero 10 servizi igienici oltre ad una sala riunioni che può ospitare fino ad un massimo di 80 persone, che viene concesso dalla Società completo di beni mobili ed impianti, meglio descritti nei seguenti documenti allegati:
 - Allegato n. 1 - Planimetria dell'immobile
 - Allegato n. 2 – Inventario Beni Mobili
- Scopo principale dell'attività dell'Ostello per la Gioventù è quello di favorire il turismo scolastico e giovanile in generale, contribuire ad incrementare gli scambi fra il territorio e gli altri paesi, favorire il turismo in particolare quello escursionistico, mettere a disposizione di scuole, università, associazioni culturali, religiose, sportive, una struttura ricettiva ad un prezzo equo ed accessibile.

Articolo 2 – DURATA

1. La concessione decorrerà, a gara assegnata, dalla data di stipula del relativo contratto, e cesserà dopo cinque anni senza alcuna necessità di disdetta.

Articolo 3 – LUOGO DI ESECUZIONE

1. La ditta aggiudicataria della concessione dovrà svolgere i servizi affidati esclusivamente nei locali concessi ed indicati nell'allegata planimetria.

Articolo 4 – CORRISPETTIVO

1. Il gestore è tenuto al pagamento del canone offerto in sede di gara. Detto canone non potrà essere inferiore a quello stimato come minimo pari a complessivi €. 40.000,00 annui, oltre IVA (quindi euro complessivi 200.000,00, oltre IVA per tutta la durata della concessione pari ad anni cinque).

2. Il gestore, a fronte degli obblighi assunti con il presente capitolato e con la propria proposta, non ha diritto al pagamento di alcun corrispettivo: l'attività si intende infatti interamente e autonomamente finanziata con la riscossione delle entrate derivanti dal pagamento da parte dell'utenza del corrispettivo per l'erogazione dei servizi, pagamento determinato sulla base e nel rispetto delle tariffe riportate al successivo articolo 15.

Articolo 5 – MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE

1. La concessione verrà affidata mediante procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006, secondo quanto meglio specificato nell'Avviso di Gara.

CAPO II – CONTRATTO DI CONCESSIONE

Articolo 6 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Il soggetto aggiudicatario è tenuto a stipulare apposito contratto di concessione, in forma di scrittura privata da registrarsi in caso d'uso.

2. Un rappresentante della ditta è pertanto tenuto a presentarsi presso la sede della Società concedente nel giorno stabilito e preventivamente comunicato alla medesima provando la propria legittimazione ed identità.

3. Ove il rappresentante dell'impresa non si presenti nel giorno concordato senza fornire valida giustificazione, la Società fissa nuovamente, con lettera raccomandata, il giorno e l'ora per la sottoscrizione del contratto; ove anche in quest'ultimo caso il rappresentante dell'impresa non si presenti, la Società dichiara la decadenza dell'impresa dall'aggiudicazione e incamera la cauzione provvisoria prestata in sede di gara.

Articolo 7 – DOCUMENTI FACENTI PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO

1. Formano parte integrante del contratto, ancorché non materialmente allegati allo stesso:

- a) il presente capitolato d'oneri;
- b) l'offerta tecnica ed economica presentate dalla Ditta aggiudicataria in sede di gara;
- c) il provvedimento di aggiudicazione.

Articolo 8 – SPESE CONTRATTUALI

1. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese contrattuali, consistenti:

- a) eventuali spese per bolli relative al contratto, alle copie e agli atti allegati;
 - b) per l'eventuale imposta di registro sul contratto e sui suoi allegati e spese accessorie.
2. L'impresa aggiudicataria versa l'importo delle spese contrattuali secondo le modalità stabilite dalla Società e preventivamente comunicate alla medesima.

Articolo 9 – CAUZIONE DEFINITIVA

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte, nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, l'impresa è tenuta a versare, prima della stipula del contratto, una cauzione definitiva pari al 10% del corrispettivo di gara.
2. La cauzione definitiva può essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria, che preveda espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e impegno al suo versamento da parte dell'Istituto garante a semplice richiesta della Società; deve essere presentata nei termini e con le modalità stabilite dalla Società e preventivamente comunicate all'impresa affidataria.
3. Nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperi a quanto previsto ai commi 1 e 2, la Società concedente ne dichiara la decadenza dall'aggiudicazione.
4. La cauzione definitiva è mantenuta nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Essa pertanto va reintegrata a mano a mano che su di essa la Società opera prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dalla Società, quest'ultimo ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione dal presente Capitolato.
5. Il deposito cauzionale definitivo è svincolato e restituito al contraente soltanto dopo la conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali, salariali e previdenziali.

Capo IV – ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Articolo 10 – BENI STRUMENTALI AL SERVIZIO

1. Al fine di poter svolgere i servizi affidati in concessione, il gestore utilizzerà l'immobile sede dell'Ostello della Gioventù - CEA Porto Venere ed i relativi beni mobili di cui alla scheda tecnica (Allegato n°2).
2. Detti beni vengono consegnati nello stato in cui si trovano, previo verbale di consistenza, sottoscritto dal legale rappresentante del gestore congiuntamente al verbale di consegna dell'immobile, da cui dovrà risultare, tra l'altro, lo stato della struttura e dei beni affidati.
3. Sui beni immobili e relative pertinenze permane per tutta la durata del contratto di concessione il vincolo di destinazione alle attività oggetto del presente capitolato. Il concessionario pertanto non può adibire i beni ad usi diversi da quelli previsti.
4. Allo scadere della presente concessione i beni conferiti tornano in capo al concedente. L'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature ed in genere i beni mobili e gli arredi devono essere restituiti alla Società concedente in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta. In particolare gli impianti e gli altri beni durevoli dovranno essere consegnati in stato di regolare funzionamento.

Articolo 11 – GESTIONE DEI BENI CONSEGNATI

1. Sono a carico del Concessionario tutti i consumi delle varie utenze (luce, acqua, gas, telefono) e le spese di gestione del complesso, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura,

da eseguirsi con la massima diligenza, dell'immobile, delle pertinenze, dei beni mobili, degli arredi e degli impianti. Il Concessionario dovrà mantenere l'immobile, le attrezzature, gli arredi e, in genere, tutti i beni mobili, in stato decoroso, curandone la pulizia giornaliera nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

2. Il concessionario si obbliga altresì, previa comunicazione alla Società, nel corso della gestione a mantenere tutti i locali concessi, gli impianti, in particolare l'impianto idrico ed i beni durevoli in perfetto stato di funzionamento, eseguendo, tempestivamente e a regola d'arte la manutenzione richiesta dalla natura dei beni stessi; dovrà altresì provvedere alla sostituzione degli accessori dei bagni, delle maniglie, di lampade, comprese le luci di emergenza e di parte degli impianti che nel corso della gestione si siano deteriorati.

3. Gli arredi esistenti nella struttura, durante tutto il periodo della gestione, devono essere mantenuti in buono stato conservativo e, nel caso di loro deterioramento, dovranno essere sostituiti, con spese a carico del concessionario, con altrettanti arredi di pari qualità che, alla fine del rapporto di gestione rimarranno in proprietà della Società concedente, senza alcun obbligo di rimborso da parte della stessa. La loro sostituzione dovrà essere immediatamente comunicata alla Società stessa così da consentire la nuova inventariazione.

4. Al termine della concessione nessun rimborso o compenso, indennizzo o risarcimento, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto alla Società, che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile e dei beni mobili, propri o di quelli forniti dal Concessionario, compresa ogni eventuale incorporazione di qualsiasi specie.

5. Tutti i beni dovranno risultare da apposito inventario, che dovrà essere costantemente aggiornato. Il primo inventario (verbale di consistenza) è redatto all'inizio della concessione contestualmente al verbale di consegna, mentre quello finale sarà redatto al termine della concessione congiuntamente al verbale di riconsegna della struttura.

Articolo 12 – MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

1. Il gestore, nell'ambito della propria autonomia, deve garantire che il servizio sia svolto per tutto il periodo di vigenza della concessione con regolarità, decoro, continuità, e sicurezza.

2. In particolare dovrà assicurare che il servizio sia reso a chiunque ne faccia richiesta, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato e garantendo la scrupolosa osservanza di tutte le norme vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle igienico-sanitarie, di sicurezza e relative alla gestione degli ostelli per la gioventù.

3. L'avvio dell'attività ricettiva di Ostello per la Gioventù è sospensivamente condizionato all'obbligatorietà, da parte del Concessionario, di presentare all'Amministrazione comunale il subentro nell'Autorizzazione per l'Esercizio di Attività di Ostello n°01/2007 rilasciata in data 31.01.2007. La concessione è inoltre risolutivamente condizionata al rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza ed igiene e sanità.

4. In relazione al servizio da espletarsi sono a carico del concessionario in particolare:

- il mantenimento dell'immobile e delle sue pertinenze in stato decoroso;
- gli adempimenti dei tributi e delle imposte dovute;
- le spese di gestione dell'Ostello ed in particolare quelle relative alle utenze d'acqua, d'energia elettrica, per il riscaldamento/raffrescamento, telefoniche etc. occorrenti per la funzionalità della struttura, che il Concessionario, a sue spese e carico, dovrà intestare a se stesso entro 30 giorni dalla firma del contratto di concessione;
- l'addestramento e aggiornamento del personale che dovrà essere in numero sufficiente e idoneo a mantenere regolare e continuo il servizio;

- l'obbligo di garantire la reperibilità 24 ore su 24 di un responsabile dell'Ostello, incaricato dal concessionario;
- il servizio di prenotazione e di somministrazione della prima colazione;
- la fornitura di indicazioni e suggerimenti sulle offerte turistiche in tema socio-culturale, sugli spettacoli, su itinerari storico artistici, enogastronomici, o sul miglior utilizzo del tempo libero nel territorio comunale e provinciale, in modo da favorire e rendere quanto più piacevole il soggiorno;
- di adempiere alle prenotazioni che risultano già definite al momento della stipula del contratto, rispettando le tariffe e i termini delle prenotazioni stesse;
- tutte le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione.

5. Il servizio di pernottamento dovrà essere garantito a tutti indipendentemente da sesso, religione, razza, nonché ai gruppi e le associazioni giovanili per il conseguimento di finalità ricreative, culturali, sportive, religiose, sociali, ai gruppi scolastici in genere e ai loro accompagnatori, nonché agli studenti universitari.

Articolo 13 – TARIFFE

1. Le tariffe per il solo pernottamento e per l'utilizzo della sala riunioni sono stabilite da apposita convenzione tra Comune e Società Porto Venere Sviluppo Srl, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n.15 del 29 gennaio 2010.

2. La tariffa per il solo pernottamento, può variare, a seconda della stagione, da un minimo di Euro 22,00 a persona sino ad un massimo di Euro 50,00 a persona, secondo le modalità di utilizzo delle camere.

3. La tariffa per l'utilizzo della sala riunioni può variare da un minimo di €. 100,00 al giorno ad un massimo di €. 250,00. L'utilizzo della sala può essere concesso per fini didattici, formativi, congressuali, di ricerca, di educazione ambientale e ludico-ricreativi anche a gruppi che non siano ospiti nella struttura turistico-ricettiva.

Articolo 14 – OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI DI LAVORO

1. Il personale addetto al funzionamento della struttura dovrà essere in numero sufficiente ed idoneo a mantenere regolare e continuo il servizio.

2. Il gestore è obbligato al rispetto integrale dei C.C.N.L. per la specifica categoria di dipendenti, nonché degli accordi territoriali integrativi degli stessi, in vigore per il tempo in cui vengono eseguiti i servizi oggetto di concessione, con particolare riguardo ai minimi retributivi ed agli strumenti di tutela dell'occupazione; in particolare vige l'obbligo, per il concessionario, ancorché non aderente alle associazioni firmatarie, di applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti tutte le disposizioni legislative e regolamentari concernenti la contribuzioni e le assicurazioni sociali, nonché di corrispondere le retribuzioni previste da leggi, regolamenti, contratti nazionali, territoriali e/o regionali ed aziendali stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative su base nazionale nel settore a cui la concessione fa riferimento.

4. L'obbligo di applicazione del contratto e degli accordi sussiste anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e i suddetti obblighi vincolano il concessionario anche se non è aderente alle associazioni stipulanti o se recede da esse ed indipendentemente dalla struttura e dimensione della sua organizzazione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

5. E' fatto obbligo al concessionario di risultare in regola con i versamenti contributivi dei propri dipendenti e di certificare periodicamente l'avvenuto pagamento dei contributi assicurativi e previdenziali e la regolare corresponsione delle retribuzioni ai lavoratori; l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento.

6. La ditta concessionaria è altresì obbligata a fornire gli elenchi nominativi del personale addetto e la loro qualifica, nonché di dotare il personale di un cartellino di riconoscimento contenente oltre che il nome della persona addetta, la fotografia e l'indicazione della posizione INPS, INAIL e il nome della Ditta.

7. In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dalla Società o ad essa segnalata dall'ispettorato del lavoro, la Società medesima comunica al concessionario, e se del caso anche all'ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata.

8. In caso di inottemperanza grave e reiterata agli obblighi precisati nel presente articolo è facoltà della Società di risolvere unilateralmente il rapporto contrattuale.

Articolo 15 – OSSERVANZA DI NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

1. Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D.lgs 81/2008 ed in particolare deve:

- ottemperare alle norme relative alla formazione e informazione del personale sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, alla prevenzione degli infortuni, alla dotazione di mezzi ed attrezzature, all'adozione di tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e l'incolumità delle persone addette e dei terzi;
- osservare tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, infortuni sul lavoro ecc.
- comunicare, al momento dell'inizio del servizio, il nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione nominato ai sensi del D.lgs stesso.

2. Il concessionario è tenuto altresì:

- a mantenere in stato di efficienza i sistemi, dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo quanto prescritto dal D.M. 10.3.98;
- a procedere a tutti gli adempimenti D.P.R. n. 462 del 22.10.2001;
- al rispetto di tutte le disposizioni di cui al D.M. 10.03.1998;
- all'attività di gestione e controllo della centrale termica e a tutti gli adempimenti previsti dal DPR 412/1993 come modificato dal DPR 551/1999;
- ad attuare il Documento di Valutazione del rischio, verificando periodicamente l'efficacia delle misure adottate, così come previsto dal Provvedimento del 13.01.2005 della Conferenza Stato-Regioni-Tabella 2- punto 6.6.1. lett. B).

Articolo 16 – CONTROLLI E VIGILANZA IN CORSO DI ESECUZIONE

1. Alla Società è riservata la facoltà di controllo sull'attività svolta dal Concessionario rispetto alla gestione dell'ostello, in qualsiasi momento e con qualsiasi mezzo. A tal fine la Società potrà prendere visione dei registri e documenti ritenuti utili, nonché ispezionare la struttura con lo scopo di verificare lo stato dell'immobile, dei mobili e delle attrezzature concessi, il rispetto degli obblighi contrattuali e la qualità dei servizi offerti, in particolare in caso di lamentele o denunce da parte degli ospiti.

2. Il Concessionario si obbliga a presentare una relazione dettagliata entro il termine di scadenza della concessione, che contenga:

- le informazioni sui flussi turistici (numero di presenze per nazioni);
- l'analisi dettagliata dei costi e dei ricavi, supportato da documenti contabili;

3. Qualora vengano riscontrate inadempienze da parte del Concessionario in merito agli obblighi previsti dal presente disciplinare, in particolare in ordine alla buona manutenzione ordinaria, al buon

funzionamento dell'Ostello, agli arredi e in genere ai beni mobili, le stesse verranno contestate a mezzo di diffida al gestore, che dovrà adeguarsi nei termini fissati dalla Società, pena l'adozione dei provvedimenti previsti nei successivi articoli del presente capitolato.

Articolo 17 – RESPONSABILITA'

1. Il concessionario è responsabile verso la Società dell'esatta e puntuale realizzazione dei servizi affidati e dell'operato dei propri dipendenti ed assume ogni responsabilità per casi di infortuni e di danni arrecati, eventualmente, alla Società e a terzi in dipendenza di manchevolezze o di trascuratezza nell'esecuzione degli adempimenti assunti con il contratto o connessa all'uso dell'immobile oggetto dell'accordo.

2. Il concessionario è tenuto ad adottare, a sua cura e spese, tutte le misure idonee per evitare danni, fermo restando che il risarcimento degli stessi, quando abbiano a verificarsi, è a suo completo carico, senza alcun indennizzo da parte della Società.

3. Al fine di poter garantire il ristoro dei danni provocati, il soggetto aggiudicatario dovrà presentare alla Società, prima dell'inizio del servizio, pena la revoca dell'affidamento o la risoluzione del contratto, polizza assicurativa R.C.T. stipulata con compagnia assicurativa che preveda:

- il soggetto gestore quale contraente
- l'indicazione esplicita dell'attività assicurata, coincidente con l'attività affidata in gestione;
- un massimale non inferiore alla normativa vigente

Articolo 18 – SUBCONCESSIONE

1. Il concessionario esegue in proprio il servizio oggetto di concessione.

2. E' pertanto vietata la subconcessione, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma, pena l'immediata risoluzione del contratto di concessione ed il risarcimento dei danni e delle spese causate alla Società.

Capo V – PENALITA'

Articolo 19 – MOTIVI PER L'APPLICAZIONE DI PENALITÀ

1. Il concessionario, senza esclusione di eventuali conseguenze penali, è soggetto a penalità in caso di inadempienza agli obblighi previsti nel presente Capitolato e nel contratto di concessione, accertata a seguito delle verifiche di cui al precedente art. 16.

Articolo 20 – IMPORTO DELLE PENALITÀ

1. Le penali per gli inadempimenti di cui alla precedente art. 19 sono stabilite come segue:

- € 500,00 per la prima inadempienza;
- € 1.000,00 per le successive inadempienze contrattuali

2. In ogni caso l'ammontare delle penali non può superare l'importo complessivo di 5.000,00.

3. Quando, a fronte di reiterati inadempimenti, l'importo delle penali da addebitare all'impresa supera detto limite di importo, si procede alla revoca della concessione.

Articolo 21 – MODALITÀ DI APPLICAZIONE E ABBANDONO DELLE PENALITÀ

1. L'ammontare delle penalità è addebitato sulla cauzione definitiva; in tal caso, l'integrazione dell'importo della cauzione avviene entro il termine previsto dal comma 4 dell'articolo 9.

2. Nel caso gli importi di cui al comma 1 siano insufficienti, l'ammontare della penalità viene addebitato sui crediti dipendenti da altri contratti che il concessionario ha in corso con la Società, previo "fermo amministrativo" disposto con provvedimento dell'organo competente.

3. Le penalità sono notificate al concessionario a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata allo stesso nel domicilio legale indicato in contratto, restando escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora ed ogni atto o procedimento giudiziale.
4. Le penalità non possono essere abbandonate, nemmeno parzialmente, a meno che siano riconosciute inapplicabili.

CAPO VI – PAGAMENTI DEI CANONI

Articolo 22 – PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO DAL CONCESSIONARIO

1. Il canone offerto dal concessionario in sede di gara dovrà essere corrisposto alla Società in rate mensili di pari importi, da pagare entro 10gg dalla presentazione della fattura.
2. I versamenti delle somme dovute dovranno essere eseguiti nel seguente modo:
 - versamento tramite bonifico bancario su conto corrente indicato dalla Società.
3. Nel caso di ritardi nei versamenti, saranno applicate le seguenti penali:
 - a) 5% della somma da corrispondere, se il versamento sarà effettuato entro il decimo giorno successivo alla scadenza di cui al comma 1;
 - b) 10% della somma da corrispondere se il versamento sarà effettuato entro il ventesimo giorno successivo alla scadenza di cui al comma 1;
4. In caso di mancato versamento delle somme dovute entro il termine di cui al punto b) del comma precedente la Società potrà procedere alla riscossione della cauzione definitiva come previsto dall'art.9 del presente capitolato d'oneri. Sempre come previsto dall'art.9 al comma 4 la società dovrà mantenere l'ammontare della cauzione definitiva, come stabilito, per tutta la durata del contratto. Essa pertanto va reintegrata a mano a mano che su di essa la Società opera prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dalla Società, quest'ultimo ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione dal presente Capitolato.

CAPO VII – CESSIONI E MODIFICHE DELLA RAGIONE SOCIALE

Articolo 23 – CESSIONE DEL CONTRATTO

1. La legge vieta la cessione dei contratti sottoscritti con una pubblica amministrazione; tale cessione è pertanto nulla e non opera nei confronti della Società, il quale ritiene ancora obbligato all'esecuzione l'aggiudicatario, che in caso d'inadempimento incorre nelle sanzioni e nei provvedimenti previsti dal presente capitolato.

Articolo 24 – CESSIONE DELL'AZIENDA

1. L'acquirente di un'impresa aggiudicataria di un contratto della Società subentra nello stesso.
2. La Società ha facoltà di accettare l'acquirente, ovvero di risolvere il contratto, con motivato provvedimento.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche in caso di affitto o usufrutto dell'azienda.

Articolo 25 – MODIFICHE DELLA RAGIONE SOCIALE

1. Le modifiche e le variazioni della denominazione e della ragione sociale dell'impresa aggiudicataria sono prontamente comunicate alla Società.

2. La comunicazione è corredata da copia dell'atto notarile con il quale la variazione è stata operata; in particolare, dall'atto notarile deve risultare che il nuovo soggetto subentra in tutti gli obblighi assunti dal precedente; in mancanza, il titolare o il legale rappresentante dell'impresa trasmettono apposita dichiarazione contenente quanto richiesto.

Capo VIII – CESSAZIONE DEL RAPPORTO

Articolo 26 – RISOLUZIONE, RECESSO E REGIME SANZIONATORIO

1. Oltre che per scadenza naturale dei termini, il rapporto concessorio può cessare in uno dei seguenti casi:

- a) quando la Società ed il concessionario, per mutuo consenso, sono d'accordo sull'estinzione del contratto prima dell'avvenuto compimento dello stesso: il concessionario ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- b) per sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte del concessionario per causa ad esso non imputabile: il concessionario ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- c) per frode, grave negligenza e inadempimento, mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni sottoscritte, cessazione di attività: la Società incamera la cauzione definitiva;
- d) per formulazione da parte del concedente di più di 2 diffide: la Società incamera la cauzione definitiva;
- e) per gravi ragioni di pubblico interesse, qualora il concessionario con il suo operato rechi danno al patrimonio comunale, per gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per problemi di sicurezza degli ospiti e dei lavoratori, per l'uso improprio della struttura, per inadempienze contrattuali nei confronti dei dipendenti: la Società incamera la cauzione definitiva;
- f) qualora nella gestione dell'Ostello si verificano situazioni contrarie all'ordine ed alla morale pubblica: la Società incamera la cauzione definitiva;
- g) per sopravvenute cause ostative in ordine ai requisiti soggettivi, morali e professionali del concessionario: la Società incamera la cauzione definitiva;
- h) per fallimento del concessionario, ad eccezione delle ipotesi di associazioni temporanee d'impresе;
- i) per ricorso alla sub concessione: la Società incamera la cauzione definitiva;
- j) per mancata reintegrazione della cauzione definitiva a seguito dei prelevamenti operati dal Società per fatti connessi con l'esecuzione del contratto: la Società incamera la parte restante della cauzione;
- k) per cessione dell'azienda, ove la Società decida di non continuare il rapporto contrattuale con l'acquirente; il concessionario ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva; la medesima procedura si adotta in caso di affitto e usufrutto dell'azienda;
- l) ove la Società, in qualunque momento dell'esecuzione, comunichi al concessionario di voler sciogliere unilateralmente il contratto per comprovati motivi di pubblico interesse: l'impresa ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- m) in tutti gli altri casi previsti dal presente capitolato o dalla normativa.

2. In ogni caso di cessazione del rapporto per causa imputabile al concessionario, la Società si riserva il diritto di richiedere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Articolo 27 – MODALITÀ DEL PROVVEDIMENTO DI CESSAZIONE

1. La cessazione anticipata del contratto viene disposta con atto dell'organo amministrativo della Società.

2. L'avvio e la conclusione del procedimento di cui al comma 1 sono comunicati all'impresa con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata al concessionario nel domicilio legale indicato in contratto, salve le disposizioni della legge 7/8/1990, n. 241.

CAPO IX – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Articolo 28 – PROCEDIMENTO

1. Quando sorgono contestazioni tra la Società ed il concessionario, oppure quando questo contesta le prescrizioni datele perché ritenute contrarie ai patti del contratto, l'organo amministrativo della Società, nel termine di quindici giorni, decide sulle controversie.
2. Le decisioni definitive della Società sono notificate al concessionario, che provvede per intanto ad eseguirle.

Articolo 29 – ESCLUSIONE DELL'ARBITRATO

1. Ove il concessionario ritenga insoddisfacenti le decisioni della Società, la definizione della controversia è attribuita al foro della Spezia. E' infatti esclusa la possibilità di deferire le controversie attinenti al presente contratto di concessione ad arbitri.

CAPO X- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 30 - CLAUSOLA DI SALVAGURDIA: La ditta concessionaria si assume formale impegno, ad utilizzare prioritariamente per l'espletamento del servizio di pulizia e reception della struttura i lavoratori che già erano adibiti a tali mansioni dal precedente affidatario, nell'ottica del mantenimento degli attuali livelli occupazionali e condizioni contrattuali per il periodo di durata dei lavori, a condizione che il loro numero e la loro qualifica siano armonizzabili con l'organizzazione di impresa della ditta aggiudicataria e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera prevista per i lavori.

Porto Venere lì, 30 Gennaio 2015

L'Amministratore Unico
(Lorenzo DORGIA)