

CONCESSIONE FORTEZZA DI MONTALCINO

**CAPITOLATO SPECIALE DI
CONCESSIONE**

Art. 1- PREMESSE

I summenzionati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante del presente atto.

Art. 2 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1. La presente concessione riguarda il complesso denominato la Fortezza di Montalcino che si compone, ai soli fini di questa descrizione, di quanto indicato nella planimetria allegata, ed articolato:
 - a. nel vano posto al piano terra, potenzialmente utilizzabile fini commerciali;
 - b. nel vano ad esso adiacente destinato a deposito, locale di preparazione o, in presenza dei necessari requisiti e conseguenti autorizzazioni, anche di spazio cucina;
 - c. nello spazio esterno denominato piazzale sopraelevato antistante il locale potenziale utilizzabile per finalità commerciali;
 - d. nei bagni pubblici posti nel giardino adiacente alla porta di accesso dal piazzale

I beni sopra indicati sono rappresentati ed evidenziati nella planimetria allegata e distinti catastalmente, al fine di fornire una rappresentazione formale, al Foglio 84 mappale H

2. Il concessionario dovrà inoltre garantire, pur non essendo titolare della concessione sui beni, alcuni servizi specifici di seguito descritti nel corso del presente capitolato, attinenti ai seguenti beni:
 - a. nei camminamenti della Fortezza, che lambiscono tutta le mura perimetrali della Fortezza
 - b. nello spazio esterno, denominato piazzale
 - c. nei giardini adiacenti alla Fortezza

Su tali beni sono richieste alcune attività consistenti in pulizia, custodia o vigilanza, per come di seguito descritti nel presente capitolato. Tali beni, nonostante tali obblighi posti a carico del concessionario, sono esclusi dalla concessione e restano nella disponibilità del Comune.

3. Non rientra nella presente concessione il locale Cappella posto sul viale di ingresso a sinistra, che resta nella intera disponibilità del Comune. Su tale immobile il Comune si riserva, ad avvenuta ristrutturazione, ogni e qualunque utilizzo, anche di natura reddituale o comunque tale da consentire ritorni sugli investimenti effettuati, purchè di tipologia o natura non concorrenziali con l'attività svolta dal concessionario. Su tale specifico spazio il Concessionario non è tenuto ad alcun servizio od attività.
4. Il concessionario è a conoscenza che il Comune di Montalcino ha da tempo programmato il restauro e risamento conservativo della Fortezza e pertanto la presenza di cantieri edili per un periodo di tempo anche prolungato, non dà alcun diritto a ipotetici risarcimenti, ristori o risarcimento di danni, (quali mancato incasso) o a richiesta di proroghe rispetto a quanto riportato nell'articolo relativo alla durata della concessione, ed attiene al fatto che:
 - a. la Fortezza sarà oggetto di importanti interventi di riqualificazione e potenziamento, per un valore a base d'asta di circa 300.000, a seguito di

progettualità concordata all'Ente con la Soprintendenza dei Beni Ambientali di Siena. Tale attività è in corso di esecuzione ed avrà presumibilmente termine entro dodici-quattordici mesi dalla data odierna.

- b. La Fortezza è inoltre interessata da un finanziamento regionale denominato "POR Toscana Grandi Attrattori Culturali- Medioevo e Francigena" il quale prevede un'erogazione di circa 900.000 che sarà utilizzata per la ristrutturazione della Piazza d'Armi, Cappella interna, Giardini e servizi accessori. Valutata l'entità dell'intervento lo stesso avrà una durata dei lavori di circa 18/24 mesi con inizio presunto in un periodo difficile da ipotizzare ma orientativamente compreso nell'annualità 2018 (data di completamento entro il 31/12/2020). Durante tale periodo l'accesso alla struttura commerciale ed agli spazi oggetto di concessione, pur ricorrendo a ciò nei limiti strettamente indispensabili, sarà assicurato da un accesso secondario (lato campo sportivo).

Ove tale intervento comporti effettivamente tale chiusura per un periodo superiore a trenta giorni, verrà riconosciuta una proroga nella durata contrattuale nei seguenti termini:

- i. Proroga pari al tempo di effettiva chiusura integrale della struttura, per il periodo superiore ai citati trenta giorni. Opera comunque un massimo di 120 giorni.;
- ii. Proroga pari alla metà del tempo di effettiva chiusura dell'ingresso principale (e con conseguente ingresso dei visitatori dal lato secondario del campo sportivo). Tale proroga opera per la parte eccedente i trenta giorni e con un massimo di 120 giorni di durata, indipendentemente dall'effettiva durata di tale disagio.
- iii. Laddove invece i lavori, pur interessando la piazza d'Armi, non comportino la chiusura dell'ingresso principale non opera nessuna proroga.
- iv. Per tutta la durata dei lavori è consentito apporre cartellonistica mobile nel giardino indicando le modalità di ingresso previo e subordinata autorizzazione della Soprintendenza.

Art. 3 – OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Oggetto della presente concessione è la gestione di quanto indicato al precedente articolo 2 del presente capitolo, con relativi servizi accessori, da svolgere nella Fortezza di Montalcino. Gli standards indispensabili del servizio, che si configurano come vincolanti ed obbligatori, sono costituiti dallo svolgimento delle seguenti attività minime:

- 1) attività di promozione e valorizzazione della struttura della Fortezza di Montalcino all'interno di una più ampia visione di promozione e marketing territoriale;
- 2) apertura e chiusura della struttura, negli orari indicati nei successivi articoli, garantendo il servizio con personale idoneo e professionalmente in grado di espletare tali servizi;
- 3) servizio di accoglienza dei visitatori in italiano e inglese, servizio biglietteria;
- 4) raccolta sistematica ed elaborazione dei dati di affluenza dei visitatori con rapporto annuale o su richiesta del Comune;
- 5) servizio di biglietteria e gestione degli ingressi di turisti negli spalti e nei camminamenti della Fortezza, con le tariffe disposte dal Comune e con obbligo di riversare le somme al Comune;
- 6) controllo e sorveglianza della struttura e degli spazi esterni adiacenti durante l'apertura al pubblico;

- 7) organizzazione e promozione di attività di tipo culturale, didattico, turistico, ricreativo e promozionale proposte nell'offerta di gara in base ad una programmazione annuale: si richiede in particolare la realizzazione di almeno cinque eventi annui su tali tematiche per ognuna delle strutture affidate, oltre a quanto eventualmente offerto in sede di gara;
- 8) servizio di pulizia, riordino dei locali e degli spazi interni;
- 9) servizio di pulizia giornaliera per un mantenimento igienico sanitario adeguato dei bagni pubblici;
- 10) manutenzione ordinaria e taglio erba degli spazi inerenti la piazza d'Armi ed i tutti i giardini interni alla Fortezza, ed ivi compresa la potatura degli arbusti di basso fusto,;
- 11) svolgimento di attività commerciali, o di somministrazione, per come indicato nelle parti successive del presente capitolato nella parte posta al piano terra della struttura;

Il Concessionario trarrà il corrispettivo della concessione dal diritto allo sfruttamento economico del servizio attraverso:

- a) la riscossione degli introiti provenienti dalle attività commerciali o di somministrazione da realizzare al piano terra;
- b) dalla gestione delle attività proposte nel Progetto di offerta presentato in sede di gara e del programma annuale delle manifestazioni;

Il Concessionario assume a proprio carico il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso. Di seguito si riportano i dati relativi alle presenze dell'ultimo periodo:

2011	31000
2012	38000
2013	26000
2016	35000
2015	38000

Art. 4– DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di cinque anni con opzione di rinnovo, insindacabile e a semplice scelta dell'Amministrazione per ulteriori anni due. Tale periodo decorre dalla data di consegna del bene, anche mediante consegna provvisoria ove antecedente alla stipula del presente atto.

La stazione appaltante si riserva l'opzione insindacabile, alla scadenza del contratto iniziale, di rinnovare al medesimo concessionario, i servizi oggetto della presente gara, per un periodo massimo di due anni, previa verifica dell'andamento della concessione e della sussistenza delle ragioni di convenienza, nonché della normativa vigente in materia. Tale periodo potrà anche essere parziale o relativo ad una parte inferiore rispetto al termine iniziale.

In ogni caso il periodo di concessione non potrà essere oggetto di proroga, ampliamento o semplice prolungamento. A tale disciplina fa eccezione unicamente quanto disposto, come forma di indennizzo per disagi o disservizi nella fruizione della struttura legati a lavori pubblici, quanto disposto al precedente comma 4 dell'articolo 2.

ART. 5 - GARANZIE PER LA PUBBLICA FRUIZIONE.

1. La presente concessione, ai soli fini della fruizione da parte di turisti e soggetti esterni, è sottoposta ad un generale divieto di chiusura al pubblico, e gli orari indicati al successivo

articolo in tema di apertura al pubblico sono vincolanti. Conseguentemente per nessuna ragione quanto in essa indicato potrà subire oggetto di riduzione, variazione o interruzione, ad eccezione di ragioni attinenti il caso fortuito o la forza maggiore o specifiche autorizzazioni formali del Comune di Montalcino.

2. E' comunque da garantire il libero, incondizionato ed indistinto accesso alle parti aperte della struttura ed a tutte quelle parti comunali, ivi compresa quindi la parte non oggetto di concessione e con particolare riguardo alla piazza d'Armi, agli spazi comuni ed a tutti quelli necessari per ottenere informazioni circa l'accesso a pagamento dei camminamenti
3. In caso di scioperi l'impresa aggiudicataria sarà tenuta a darne comunicazione preventiva e tempestiva al Comune di Montalcino e comunque, al fine di garantire l'effettuazione dell'apertura al pubblico assolutamente indispensabile, è tenuta a sottoscrivere nel proprio ambito aziendale adeguato regolamento di servizio ai sensi della Legge 146/1990.

Art. 6 – PROPRIETA' DELLA STRUTTURA E DISCIPLINA

La Fortezza è di proprietà dell'Amministrazione e le parti si danno atto che la gestione della stessa è iniziata con Verbale di Consegna effettuato in sede di consegna del bene.

Il Concessionario si obbliga a non apportare modifiche o trasformazioni ai locali, agli spazi ed agli impianti, che potranno essere eseguiti solo dopo richiesta scritta ed assenso scritto delle Amministrazione e e Comunale. In ogni caso, oltre a tale preventivo assenso formale, tali interventi dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni da parte degli organi tecnici, a cura e spese del concessionario.

Il Concessionario si impegna all'uso corretto e diligente, con pulizia accurata dei beni mobili e delle attrezzature concesse in uso, che non potranno essere utilizzati per finalità diverse da quelle previste nella concessione.

Sarà cura del Concessionario provvedere alla integrazione delle attrezzature e materiale da utilizzare senza nulla chiedere all' Amministrazione e e Comunale.

Art 7 – UTILIZZO DELLA STRUTTURA ED ATTIVITA' SPECIFICHE.

Il Concessionario utilizzerà gli spazi dei locali e quelli all'aperto per finalità turistiche-culturali-didattiche-ricreative-promozionali.

Qualsiasi utilizzo da parte di terzi della struttura per attività diverse da quelle sopra indicate dovrà essere autorizzato dalla Amministrazione Comunale. Sono comunque consentite attività espositive, congressuali, di utilizzi esclusivi ed altre attività promozionali o di valorizzazione, con incassi a favore del concessionario, limitatamente agli spazi concessionati.

L'autorizzazione comunale non dispenserà il Concessionario dal fornirsi di ogni altra autorizzazione necessaria allo svolgimento delle attività presso gli enti competenti (Soprintendenza, SIAE, ASL, SUAP, etc.) ed al pagamento delle necessarie imposte.

L' Amministrazione si riserva la possibilità di fruire per 3 (tre) giorni all'anno della struttura per proprie iniziative o per concedere tali spazi a soggetti terzi, anche in forma onerosa, purchè ciò attenga ad attività non concorrenziali con quelle del concessionario e compatibili con i limiti ad esso imposti. Ciò potrà anche portare alla chiusura dell'attività del concessionario oppure a limitazioni nell'ingresso alla stessa.

L'utilizzo esclusivo suddetto si aggiunge alla disponibilità dei locali di cui il Comune resta titolare, ovvero Piazza d'Armi, le sale del primo piano e del secondo piano, ed il Giardini esterni. L'utilizzo di tali spazi, compatibilmente con l'attività del concessionario, potrà quindi coesistere con le attività dello stesso.

Allo scadere del periodo di concessione la struttura sarà riconsegnata al Comune con apposito verbale, firmato in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, nel medesimo stato in cui sono state consegnate al momento della stipula del contratto.

Relativamente alle specificità della struttura si precisa che gli spazi relativi alla Fortezza di Montalcino (ovviamente con riferimento a quelli oggetto di concessione, di cui al comma 1 dell'articolo 2) potranno essere liberamente utilizzati dal gestore per eventi relativi quali cerimonie o attività espositive- congressuali, con tutti gli oneri di allestimento delle struttura temporanee a suo carico, ivi compresi gli eventuali iter autorizzativi edilizi ed urbanistici, anche legati alla natura vincolata del Bene presso la competente Soprintendenza. Pur non spettando al Comune nessun indennizzo o ulteriore canone si precisa quindi che tali attività sono a completo carico, onere e rischio del concessionario.

Art. 8 – CONTROLLO E SORVEGLIANZA

Il Concessionario dovrà garantire la gestione delle attività anche attraverso la sorveglianza e la custodia degli spazi.

Lo stesso è inoltre tenuto alla chiusura serale ed all'apertura mattutina, con una generale azione di controllo e vigilanza sull'intero plesso.

L'obbligo di controllo e sorveglianza consiste nella presenza costante, durante gli orari di apertura, di almeno un operatore; quest'ultimo deve assicurarsi che i visitatori utilizzino gli spazi con diligenza e correttezza per evitare danni ai beni.

Le condizioni relative all'immobile, alle loro dotazioni ed alle strumentazioni in tal senso utilizzabili saranno comunicate in sede di sopralluogo. Tali obblighi di controllo e sorveglianza riguardano tutti gli spazi della concessione e non soltanto quelli oggetto di vera e propria concessione.

Art. 9– ATTIVITA' ESPOSITIVE SPECIFICHE

Il Concessionario, oltre che durante l'ordinaria gestione, è in particolare tenuto al controllo dei materiali esposti durante eventuali mostre od eventi temporanei effettuati negli spazi affidati alla sua diretta gestione. Sono a suo carico gli oneri legati a vigilanza, custodia, corretta conservazione ed eventuale assicurazione, per come concordati in sede di definizione dell'allestimento.

In ogni caso il Comune è escluso da qualsiasi responsabilità riguardante furti o danneggiamenti di materiali esposti.

Resta inoltre stabilito in ogni caso che per mostre o iniziative organizzate da soggetti terzi (enti, associazioni, privati, etc.) ai quali il Concessionario può concedere in uso parte di locali e spazi interni o esterni, i rapporti dovranno essere definiti e opportunamente regolati per iscritto tra il Concessionario e i soggetti terzi, escludendo qualsiasi responsabilità del Comune per danno, distruzione, furto o altri eventi.

Relativamente, invece, ad eventi o mostre effettuate sugli spazi non affidati in concessione (articolo 2 comma 2) il Comune provvederà con propria organizzazione a tali oneri relativi all'assistenza, al controllo degli accessi e dei materiali ed in generale alle attività di corretta conservazione ed assistenza alle visite.

Art. 10 – ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO

Il Comune stabilisce un orario minimo di apertura al pubblico. Il Concessionario, in accordo con il competente ufficio comunale, potrà ampliare detto orario per migliorare il servizio, pur mantenendo le due fasce stagionali.

Periodo estivo:

15 aprile – 15 ottobre: tutti i giorni dalle 9:30 alle 20,00

Periodo invernale:

16 ottobre – 14 aprile: tutti i giorni dalle 9:30 alle 18

In caso di cattive condizioni atmosferiche (gelo e/o neve) il Concessionario potrà disporre la chiusura al pubblico, da segnalare tempestivamente al Comune, per evitare situazioni di pericolo ai visitatori.

Art. 11 – GESTIONE DEGLI SPALTI ED I CAMMINAMENTI E VIDEOSORVEGLIANZA

La visita a tali spazi è subordinata al pagamento di un biglietto d'ingresso che il Concessionario è tenuto a staccare, per ogni visitatore, da apposito bollettario a madre e figlia, numerato progressivamente e precedentemente vidimato dai Comune. Dette somme sono a beneficio del Comune e dovranno essere ad esso riversate e sono determinate dall'Amministrazione in maniera autonoma ed insindacabile.

Il totale dei visitatori, nel periodo pregresso, è rappresentato da quanto risultante dalla seguente tabella:

2011	31000
2012	38000
2013	26000
2016	35000
2015	38000

La tariffazione, per quanto determinata dal Comune a propria insindacabile scelta, viene determinata alla luce dell'attuale quadro di applicazione, che prevede:

- Biglietto intero: 4,00 €
- Biglietto ridotto: 2 €
- Biglietto gratuito: residenti del Comune di Montalcino per bambini fino a 6 anni, insegnanti che accompagnino scolaresche, portatori di handicap, accompagnatori di portatori di handicap, ospiti istituzionali delle Amministrazione e giornate di promozione del Comune nel limite di cinque giornate annue;

Ciò ha determinato il seguente quadro complessivo:

2015	incassi. 150.738.00	pres. 38.000
2014	incassi. 139.426.00	pres. 35.000
2013	incassi. 102.525.00	pres. 26.000
2012	incassi. 150.323.00	pres. 38.000
2011	incassi. 121.233.00	pres. 31.000

MEDIE 5 anni incassi. 132.849.00 pres. 33.600

Non è possibile per il Concessionario istituire altri biglietti o aumentare il prezzo dei biglietti, anche per singole manifestazioni o iniziative, se non a seguito di previa formale autorizzazione da parte del competente organo comunale.

Le somme incassate a tale titolo sono a beneficio del Comune e dovranno:

1. risultare da un sistema di contabilizzazione, numerato e vidimato dal Comune;
2. Il Concessionario depositerà i bollettari con madre e figlia, numerati progressivamente per tipo, e distinti per tipologia di biglietto e prezzo, presso l'ufficio del Comune che li vidimerà e li consegnerà al momento della necessità, ritirando di contro le matrici utilizzate.
3. essere versate al Comune alla fine di ogni mese, e comunque al raggiungimento della somma di euro diecimila;
4. essere debitamente rendicontate in relazione al numero di biglietti stampati e consegnati ai visitatori ed in relazione a quanto risultante da sistemi di conta-persone o tornelli.
5. I prezzi al pubblico e gli orari di apertura dovranno essere esposti sia alla biglietteria che all'esterno e dovranno essere visibili anche durante i periodi di chiusura.

Il concessionario potrà posizionare, a sua cura e spesa ma su progettualità comunale, dei tornelli od altri sistemi di numerazione degli ingressi in forma automatica e non modificabile dal gestore, per consentire il controllo del Comune sugli accessi e sulla bigliettazione. Tale eventuale offerta risulta discrezionale e la sua presentazione comporterà l'attivazione dei punteggi previsti alla voce Servizi Aggiuntivi dell'offerta (che prevedono per questa voce uno specifico punteggio aggiuntivo di 15 punti su 100 complessivi).

Tale sistema dovrà essere posizionato (ove offerto), dietro indicazione della Soprintendenza e con oneri a suo carico, nello spazio indicato, all'ingresso e all'uscita dei camminamenti, progetto validato dalla Soprintendenza e autorizzato previa delibera con valore di permesso a costruire. Il costo massimo è pari ad euro **20.000 (euro ventimila/00)** che dovrà avvenire su progettualità del Comune ma con oneri e costi a carico del concessionario. L'esecuzione dovrà avvenire, con ditte qualificate, entro 180 giorni dalla comunicazione formale di potenziale procedibilità, stante l'avvenuta validazione del progetto. Ove il costo risulti inferiore si dovranno destinare tali economie ad altre forme di investimento richieste ed individuate dal Comune. Tale bene, al termine della concessione, resterà gratuitamente acquisito al patrimonio del comune, con obbligo di perfetto ripristino delle condizioni iniziali e senza alcun indennizzo, arricchimento o ristoro.

Il Concessionario dovrà, invece in modo obbligatorio, posizionare un sistema di videosorveglianza nella zona del tornello suddetto, al fine di controllare e documentare tale sistema di controllo (con collegamenti diretti verso la direzione od altro posto stabilmente presidiato).

Alla scadenza della concessione, il sistema di videosorveglianza (al pari eventualmente dei tornelli ove indicati in sede di offerta) rimarranno in proprietà dell'Amministrazione Comunale. Resteranno del pari all'Amministrazione tutte le addizioni, migliorie, implementazioni, non suscettibili di una separazione o non suscettibili di essere asportate evitando danni alla funzionalità della struttura.

Art. 12 – ACCESSI DA PARTE DEL COMUNE ALLA STRUTTURA

Il Comune avrà la possibilità di accesso alla struttura, oltre che per accompagnare eventuali ospiti istituzionali, anche per eventuali controlli da parte degli uffici competenti, per manutenzioni straordinarie o comunque per ogni intervento determinato dagli Uffici Tecnici comunali.

Inoltre, nel caso di iniziative o mostre organizzate dalle Amministrazione nei propri spazi, il Concessionario dovrà consentire l'accesso agli organizzatori di tali attività per il tempo necessario agli allestimenti o alla predisposizione di apparati.

Art.13- SERVIZIO DI VISITA GUIDATA

Il Concessionario potrà organizzare in qualsiasi periodo dell'anno visite guidate alle struttura su prenotazione, con un preavviso di 24 ore negli orari di apertura estivi e 48 ore nell'orario invernale.

Le visite guidate, oltre che in italiano, dovranno essere, in caso di attivazione, disponibili su richiesta anche in lingua inglese e, se possibile, in altre lingue.

Gli operatori che effettueranno le visite guidate dovranno essere in possesso dei requisiti previsti in sede di gara

Art. 14 – ATTIVITA' DI PROMOZIONE E PUBBLICITA'

Il Concessionario si impegna ad effettuare attività di promozione e di valorizzazione storico – culturale – turistica della Fortezza e dei beni culturali ed artistici del territorio. Il Concessionario renderà note al Comune le forme e le modalità previste nel progetto presentato e provvedendo, se del caso, a comunicare ogni eventuale modifica od integrazione a cadenza almeno annuale (in caso di variazione) alla data del 31/05 di ogni anno.

Per tutte le attività promozionali fatte mediante siti web, mailing list, stampe di qualsiasi genere, così come per i manifesti e le locandine riferiti a eventi o manifestazioni, sarà necessaria la presenza degli stemmi comunali, della dizione “Comune di Montalcino” o “realizzato con il patrocinio del Comune di Montalcino”.

Il marchio “Comune di Montalcino” è di proprietà del Comune. L'uso del marchio da parte di soggetti terzi dovrà essere esplicitamente autorizzato dall'ufficio comunale competente in accordo con il Concessionario.

Art. 15 – RIPRESE FOTO, CINEMATOGRAFICHE E TELEVISIVE

Le riprese fotografiche, cinematografiche e televisive al Parco ed alla Fortezza sono proibite, ad eccezione di quelle amatoriali per uso familiare o personale. Per quelle ad uso professionale è necessaria l'autorizzazione del Comune..

Il Comune ha facoltà di fissare una tariffa per autorizzare le riprese professionali; ne sono esonerate le riprese effettuate e/o commissionate dal Concessionario a fini promozionali del Castello.

Art. 16- SERVIZIO COMMERCIALE E/O DI SOMMINISTRAZIONE

1. Il Concessionario potrà svolgere, con proprio personale qualificato, un servizio meramente commerciale, con attività compatibili e consone all'importanza dei luoghi, e/o di somministrazione ubicato nel locale posto al piano terreno e con adiacente spazio accessorio. Ciò potrà riguardare esclusivamente la vendita di prodotti tipici prevalentemente locali (vino, olio, miele, salumi, formaggi ed altri prodotti dell'agricoltura) e potrà inoltre riguardare la loro eventuale somministrazione. E' obbligatoria la presenza in vendita di un prodotto DOP per ogni azienda del territorio, ovviamente nei limiti delle disponibilità fornite dai produttori.
2. Il preventivo possesso del titolo legittimante l'attività che il concessionario intende svolgere sulla struttura, ed in generale l'ottenimento della conformità del gestore alle normative igienico sanitarie- commerciali,-legate alla somministrazione ed ogni altro requisito di legge, attiene ai compiti del concessionario. In tal senso il concessionario dovrà farsi carico, trasferendo quanto già esistente sulla struttura od ottenendo un

nuovo titolo, degli aspetti autorizzativi per tale attività (commerciali, igienico-sanitari, autorizzativi in genere etc), rispetto alla quale il Comune non assume alcun onere od obbligo.

3. Si precisa quindi che deve persistere in capo al concessionario ogni autorizzazione in tal senso per come necessarie in relazione alla tipologia dell'attività e nel rispetto di quanto prescritto dalle autorità amministrative, dalla Soprintendenza e quant'altro previsto dalla legge, anche eventuali migliorie o beni mobili.
4. Il Comune quindi termina il proprio compito nel consentire lo svolgimento di tali attività, e non assume alcun onere, rischio, compito e/o obbligazione per il caso di adeguamenti, difficoltà, divieti, differimenti o dinieghi su tali aspetti.
5. In ogni caso il concessionario dovrà garantire uno spazio specifico per l'esposizione degli articoli di produzione tipica locale, previe intese di collaborazione con i Consorzi vinicoli, l'ASGA e le altre associazioni interessate.
6. La struttura viene messa a disposizione del Concessionario nello stato di fatto e nelle condizioni che sono sostanzialmente buone ma necessitano di interventi di adeguamento, con progettualità ed autorizzazione a suo carico.
7. Il completo allestimento, gli adeguamenti e le ristrutturazioni rispetto alla condizione esistente, sono a completo carico del concessionario, ed il Comune si limita a mettere a disposizione tale struttura per tali utilizzi obbligatori. Sono del pari a suo carico tutti gli adeguamenti normativi, le adduzioni funzionalmente necessarie, le manutenzioni straordinarie connesse a tale uso e per esse necessarie ed in generale ogni intervento necessario, anche in corso di concessione, per il funzionamento con tali finalità.
8. La suddetta attività può operare anche verso soggetti che non fruiscono dei servizi a pagamento in tema di camminamenti o di altri servizi, risultando quindi del tutto libera ed equiparabile in tal senso ad altre struttura, anche in tema di orari. Tale attività, pur essendo libera nel suo svolgimento, non si caratterizza come locazione commerciale, poiché intrinsecamente legata alla struttura oggetto di concessione e ne segue, conseguentemente, le sorti in tema di durata, eventuale risoluzione e condizioni gestionali.
9. Non da luogo ad indennizzi, ristori, risarcimenti al termine dell'attività, neppure a titolo di completo o parziale indennizzo di fine rapporto non trattandosi di locazione commerciale.

Art 17 – SERVIZIO DEI BAGNI PUBBLICI

E' obbligatoriamente posta in capo al concessionario la gestione dei bagni pubblici posti nel giardino esterno, e tale fruizione dovrà essere libera e gratuita per tutti i turisti. La pulizia di tali bagni dovrà essere effettuata almeno una volta al giorno e comunque ogni volta che, anche per tipologia del bene e reali utilizzi, si renda necessario per mantenere un elevato livello di decoro nell'utilizzo.

Il comune intende procedere, con tempistiche autonome e legata alla propria programmazione, alla ristrutturazione dei bagni suddetti, senza alcuna pretesa in tal senso da parte del concessionario.

Art 18 – UTILIZZO DEGLI SPAZI COMUNI E DEL GIARDINO ESTERNO.

Il Comune si coordinerà con il Concessionario per l'utilizzo esclusivo di tutti gli spazi oggetto di concessione che potrà avvenire nel limite massimo di tre gironi annui. Durante tale eccezionale evenienza, per proprie finalità di interesse pubblico non soggette a limitazioni o sindacato del concessionario, il Comune opererà con un

preavviso di giorni 15 di anticipo e coordinandosi, ove possibile, con il calendario del gestore.

In relazione all'utilizzo previsto dal presente articolo le responsabilità per danni a cose e/o persone che possono verificarsi in occasione di tali eventi saranno a carico del Comune, con esenzione di ogni responsabilità del Concessionario.

Le spese di organizzazione e realizzazione saranno a carico del Comune che determinerà anche le modalità di ingresso.

Durante tali evenienze potrà essere comunque garantito al gestore di mantenere aperto alla generalità indistinta dei turisti lo spazio commerciale-somministrazione con accesso dal lato Campo Sportivo.

Art 19 – PROGRAMMAZIONE ANNUALE DI MANIFESTAZIONI, MOSTRE ED ATTIVITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna ad attuare il progetto presentato in sede di gara, che viene allegato sotto la lettera, ed a presentare ogni anno, entro il 31 maggio il programma relativo alle manifestazioni, mostre ed attività che svolgerà nel corso dell'anno, anche mediante semplice ed implicita conferma di quanto già presentato in sede di gara (ove non variato).

Per il primo anno il Concessionario presenterà il proprio calendario entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il Programma dovrà essere presentato in modo dettagliato, precisando se e per quali attività è prevista una limitazione numerica od una differenziata modalità di fruizione degli spazi. Non sono previsti biglietti aggiuntivi, maggiorazioni o supplementi.

Qualsiasi variazione del programma e/o iniziative ulteriori dovranno essere approvate dal competente ufficio comunale. Tranne che nel caso di approvazione del programma, l'Amministrazione deciderà sulle istanze presentate dal Concessionario non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'istanza.

Il Concessionario è tenuto ad aderire, d'intesa con l' Amministrazione, ad eventuali iniziative di valorizzazione del patrimonio culturale promossi dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dalla Regione, dalla Provincia o da altri enti.

Art. 20 – UTILIZZO DEI LOCALI DA PARTE DI TERZI

Il Concessionario potrà concedere in uso, previo consenso formale dell' Amministrazione e per brevi periodi, parte dei locali al medesimo assegnati o spazi esterni dei Fortezza ad Enti, Associazioni, circoli, privati, che svolgono attività di promozione del territorio, degli usi e costumi locali, attività artigianali, attività didattiche, ricerche e studi storici-geologici-ambientali, o che vogliano allestire spazi espositivi. Sono inoltre consentiti utilizzi commerciali in ambito espositivo, congressuale, promozionale o di mera rappresentanza.

I soggetti terzi non potranno assolutamente chiudere al pubblico gli spazi di cui hanno l'utilizzo, se non nelle sole eventuali fasi di allestimento, né potranno stabilire di loro iniziativa e senza il consenso formale dell' Amministrazione biglietti ulteriori rispetto a quelli previsti nel precedente articolo 8. I soggetti terzi non potranno in alcun caso vantare pretese nei confronti dell' Amministrazione la cui estraneità al rapporto è dichiarata dal Concessionario nella domanda.

Il Concessionario potrà concedere in uso, previo consenso formale dell' Amministrazione e, per un periodo non superiore a quello della durata della concessione, il servizio commerciale o di somministrazione. Ciò comporterà che i titoli abilitativi utilizzati per tale struttura resteranno connessi alla stessa, senza possibilità di destinarli ad un diverso utilizzo. In tal caso – che non verrà ritenuto subconcessione -, per ottenere il consenso

dell'Amministrazione, occorre che il Concessionario presenti copia dello schema di contratto di concessione in uso, prima della stipula con il soggetto terzo, dal quale emergano i termini e le modalità del rapporto tra quest'ultimo ed il Concessionario. Da tale schema deve risultare anche il dettaglio dell'attività che sarà svolta nel locale o negli spazi, il corrispettivo, eventualmente previsto, che sarà pagato al Concessionario, le responsabilità per la custodia dei beni. Il contratto sarà efficace dopo l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 21 – CANONE DI CONCESSIONE.

Il canone ammonta ad euro **107.000,00** (euro centosettemila/00 annui) da pagarsi con rate trimestrali anticipate di pari importo da corrispondere entro il giorno dieci del trimestre antecedente con pagamento presso la Tesoreria Comunale.

Il contratto prevederà un canone determinato alla luce dell'effettiva offerta dell'aggiudicatario, e quindi con un valore al rialzo rispetto a tale canone per come risultante all'esito della gara.

Detto canone verrà aggiornato, per il solo caso di variazione in aumento, in misura pari al 75% di quanto accertato dall'ISTAT prezzi al consume per le famiglie di operai ed impiegati. Detto incremento avverrà automaticamente e senza alcun bisogno di espressa richiesta.

Il Concessionario si impegna a versare il canone quinquennale di concessione offerto in sede di gara in rate trimestrali, nei termini sopra indicati, a seguito di emissione di regolare fattura da parte del Comune, sottoposta, se e in quanto previsto, al regime IVA.

Contestualmente il Concessionario fornirà al Comune un rendiconto dal quale risulti, distintamente per ciascuna categoria, il numero di biglietti staccati (compresi quelli gratuiti), il numero del primo e dell'ultimo biglietto staccato, l'importo dei relativi incassi per tutte le manifestazioni o iniziative nel quale sia previsto un biglietto maggiorato.

Se il Concessionario non provvederà al pagamento nei termini stabiliti sarà considerato in mora senza che sia necessaria una formale Comunicazione in tal senso.

Il mancato pagamento di due rate di canone e compensi comporta la revoca della concessione, fatta salva l'escussione della fideiussione ed il risarcimento dei danni, compresi quelli connessi al rinnovo delle procedure amministrative per l'individuazione del nuovo Concessionario.

Art. 22 – PERSONALE ADIBITO AL SERVIZIO IN CONCESSIONE

Il Concessionario si impegna a destinare effettivamente alla gestione dei Fortezza il personale nel numero e con le qualifiche indicati in sede di offerta, di mantenerlo stabile, per tutta la durata della concessione; gli operatori, in misura pari al requisito numerico minimo indicato nel disciplinare e pari a sette unità , dovrà parlare oltre l'italiano, correttamente la lingua inglese.

L'aggiudicatario dovrà disporre di personale idoneo e sufficiente ad assicurare il regolare espletamento di tutti i servizi previsti nel presente Capitolato, con una dotazione minima di almeno sette persone.

Il Concessionario dovrà pertanto disporre di tale organico in modo idoneo a garantire un corretto ed efficiente espletamento delle attività da svolgere all'interno delle struttura, e più precisamente:

- a)** assicurare al proprio personale un'adeguata e scrupolosa formazione professionale, intesa a specializzare i dipendenti per i compiti e le mansioni richieste dai servizi oggetto della presente concessione;
- b)** applicare a favore del personale le norme di legge e gli accordi sindacali che sono o saranno in vigore in materia di trattamento economico, previdenziale ed infortunistico;

- c) comunicare agli uffici comunali, al momento dell'inizio del servizio, l'elenco nominativo del personale impiegato per ognuno dovrà essere indicata la qualifica professionale e la posizione previdenziale ed assicurativa.
- d) Eventuali variazioni, che possono essere effettuate mantenendo parità di requisiti professionali rispetto a quanto indicato in sede di gara, dovranno essere oggetto di specifica comunicazione.
- e) osservare le norme derivanti dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione ed assicurazione infortuni, sicurezza ed igiene del lavoro, nonché in materia previdenziale ed assicurativa;
- f) individuare, per lo svolgimento dei vari servizi, un gruppo costante di persone di fiducia, di comprovata moralità ed in possesso di competenze e professionalità adeguate, come richiesto nel bando di gara;
- g) garantisce la continuativa presenza di almeno un operatore per l'attività di accoglienza e biglietteria, e di un addetto per la struttura commerciale di Montalcino, fatto salvo comunque il numero minimo di addetti determinato per la presente concessione.
- h) provvede all'immediata sostituzione del personale che risultasse assente, con soggetti muniti di qualifiche analoghe a quelle oggetto di valutazione in sede di gara, per qualsiasi motivo, impegnandosi a sostituire tempestivamente anche il personale che si sia dimostrato non idoneo ad un corretto svolgimento dei compiti assegnati;
- i) fornisce al Responsabile del competente servizio del Comune l'elenco dettagliato del personale che impiegherà nel servizio ed il nominativo del Responsabile che fungerà da referente; tale elenco deve essere presentato all'inizio del periodo contrattuale e deve essere aggiornato in relazione alle modifiche apportate. Il personale in servizio dovrà portare apposito cartellino di riconoscimento.

Il Concessionario assume il personale necessario per la gestione degli spazi e delle attività, con esclusione di qualsiasi rapporto diretto di quest'ultimo con il Comune. Il Concessionario provvede, a sua cura e spese, alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e della dignità dei lavoratori; si obbliga ad applicare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro vigenti durante tutto il periodo di durata della concessione nonché di applicare tutta la normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il Comune non sarà in alcun modo responsabile per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, infortuni, relativi ai dipendenti e collaboratori del Concessionario. Il Responsabile di cui al Testo Unico 81/2008 sulla sicurezza sui luoghi di lavoro al Comune è il soggetto che verrà individuato in sede contrattuale, e dovrà essere comunicata ogni variazione.

ART. 23 - ONERI PER LA SICUREZZA

1. Sono a totale carico dell'aggiudicatario gli oneri per la sicurezza sostenuti per l'adozione delle misure necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici afferenti l'attività svolta.
2. L'aggiudicatario è tenuto ad applicare tutte le misure organizzative ed operative individuate nel DUVRI e nelle successive riunioni di coordinamento, al fine di eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenza.
3. Il DUVRI dovrà essere prodotto entro dieci giorni dalla stipula del contratto definitivo e comunque prima dell'effettivo impiego dei lavoratori

ART. 24 - OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA

Con la presentazione dell'offerta il concessionario assume completamente a proprio carico l'onere di adottare, nell'esecuzione di tutti i servizi, i procedimenti e le cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità degli addetti ai servizi stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità, in caso di infortuni, ricadrà pertanto sul concessionario, restando sollevato il Comune di Montalcino indipendentemente dalla ragione a cui debba imputarsi l'incidente.

Il concessionario è tenuto ed obbligato ad osservare e far osservare al proprio personale tutte le norme in materia antinfortunistica. E' inoltre tenuto al rispetto del D.Lgs. 81/2008 e quindi, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà presentare la propria valutazione dei rischi con relativo piano di sicurezza, nonché l'eventuale piano di coordinamento.

Art. 25 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune non assume oneri di natura economica d'alcun genere nei confronti del Concessionario o dei soggetti terzi di cui ai precedenti articoli, con riferimento alla concessione dei Fortezza oggetto del presente capitolato.

In particolare al Comune competono esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria legati al carattere strutturale. In particolare, trattandosi di bene monumentale e sottoposto a particolari vincoli in tema di ristrutturazione anche derivanti alla complessità di intervento, il Comune non assume alcun obbligo in tema di adeguamento, manutenzione straordinaria o possibilità di adeguamento, neppure a fronte di imposizioni normative o adeguamenti in tema di sicurezza. Al verificarsi di tali eventualità spetterà al concessionario, ove non intenda sostituirsi al Comune senza alcun indennizzo, la sola facoltà di recesso dal contratto senza alcun preavviso.

Art. 26 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

In considerazione del rapporto di concessione spettano al concessionario tutti gli interventi relativi a garantire la funzionalità e la piena fruizione sulla struttura in questione, con esonero per il Comune di ogni adempimento ulteriore. Sono quindi a carico del Concessionari, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti adempimenti:

- a)** oneri per illuminazione degli spazi esterni alla struttura con impianto di pubblica illuminazione, e relativa manutenzione atta a garantirne il funzionamento anche ove si connoti come eccedente l'ordinarietà. Tale obbligo, in particolare attiene:
 - I) alla fase iniziale della gestione, prevedendo che al termine dei lavori di cui alla parte iniziale del testo tale onere sia suddiviso tra gestore (spazi in concessione e quelli relativi agli immobili) e spazi comuni (illuminazione pubblica del complesso e Cappella), sostenuti invece dal Comune;
 - II) alla sola fase temporanea, poiché ove la valutazione economica dei lavori lo consenta, tale distacco avverrà a decorrere presuntivamente dal 01/01/2021 (o dall'effettiva fine lavori
- b)** L'impiego di energia elettrica, gas e acqua potabile dovrà essere a carico del concessionario per tutti beni indicati, all'articolo 2, ed effettuata da personale che conosca il funzionamento degli impianti

- c)** pulizia, manutenzione e gestione dei bagni pubblici esterni, con almeno una pulizia giornaliera e comunque con quanto necessario per mantenere il livello degli stessi a condizioni di igiene e decoro consoni al luogo;
- d)** La pulizia degli spazi esterni dovrà essere effettuata ogni qualvolta vi sia la necessità anche in relazione all'affluenza dei visitatori ed alle manifestazioni effettuate.
- e)** Il Concessionario provvederà altresì a posizionare un numero adeguato, entro 15 giorni dalla stipula del contratto di cesti portarifiuti che dovranno essere regolarmente svuotati e ripuliti.
- f)** utenze interne relative allo spazio commerciale o di eventuale somministrazione ed in generale a tutti gli spazi indicati al precedente articolo 2;
- g)** pagamento dei tributi relativi allo smaltimento rifiuti sulle aree destinate ad attività commerciale od utilizzi che rendono le stesse soggette al pagamento di tale tale tassa;
- h)** eventuale sistema di riscaldamento, da realizzare e gestire;
- i)** costi ed oneri relativi ad allaccio e fruizione dei servizi di telefonia ed internet;
- j)** interventi di riparazione su impianti, struttura ed immobili legati alla normale fruizione ed alla loro manutenzione.
- k)** il Concessionario si obbliga a conservare in buoni condizioni le struttura ed i beni in esse presenti per tutta la durata della concessione; si farà carico della manutenzione ordinaria effettuando tutte le attività e le operazioni necessarie, compresi il taglio dell'erba nelle aree esterne, gli interventi di riparazione e controllo ordinario, la manutenzione della cartellonistica informativa.
- l)** Manutenzione straordinaria, adeguamento, implementazione migliorie e quant'altro necessario per rendere la struttura adeguata agli intenti turistico-culturali, da un lato, ed all'attività commerciale e/o di somministrazione nelle restanti parti;
- m)** Il Concessionario è tenuto a segnalare immediatamente all'Amministrazione e al Comune gli eventuali danni agli immobili ed alle struttura, isolando eventuali pericoli per i visitatori. Il Concessionario potrà richiedere, previa autorizzazione del Comune, variazioni alle suddette utenze (aumento potenze, forniture straordinarie, ecc.) in base ai propri fabbisogni, con tutti gli oneri a proprio carico (di incremento e di gestione).
- n)** Effettuare gli investimenti obbligatori in tema di videosorveglianza, per come previsti all'articolo 11 e rilasciare gratuitamente gli stessi funzionanti al termine della concessione;
- o)** Effettuare, ove offerti in sede di gara, la completa installazione dei sistemi di contapersone-tornelli di ingresso per gli spalti (costo stimato 20.000). Ciò con oneri, non rimborsabili e non indennizzabili, a suo carico e definizione della progettualità a carico del Comune, con destinazione delle eventuali economie ad altri ambiti di investimento (art.11 ed indicazioni in tema di servizi aggiuntivi del disciplinare)
- p)** E' inteso che il Concessionario si farà carico dell'approvvigionamento di tutte le materie prime, nessuna esclusa, necessarie per lo svolgimento delle attività oggetto della presente concessione.
- q)** Sono a carico del Concessionario tutte le spese connesse e conseguenti ad autorizzazioni, licenze e contratti e ad ogni qualsivoglia attività amministrativa o tecnica collegata all'attività svolta dal concessionario.
- r)** Compiere, in via esemplificativa e non esaustiva, ogni altra azione, attività, intervento, costo, onere e quant'altro necessario per consentire la piena attuazione di quanto richiesto e la funzionalità della struttura.

Le attività sopra descritte, per quanto attinente a manutenzione, controllo e sorveglianza, fruizione e relativi costi di funzionamento (utenze, gestione, etc) sono riferite anche ai beni

che, pur non essendo oggetto di affidamento in concessione, si collocano dentro la struttura e sono rimessi alla titolarità del Comune (articolo 2 comma 2 del presente capitolato).

ART. 27- INTERAZIONI ORGANIZZATIVE



Il Comune di Montalcino mantiene le funzioni di coordinamento allo scopo di assicurare unitarietà e qualità degli interventi, e si impegna altresì ad una continua collaborazione, al fine di un ottimale svolgimento delle attività.



Il concessionario può fornire al Comune di Montalcino ulteriori elementi utili per la programmazione o per l'adeguamento, sotto il profilo operativo, delle attività riferibili all'attività svolta, a fronte degli elementi acquisiti in relazione all'esecuzione dello stesso.



In relazione alle interazioni organizzative necessarie per assicurare la corretta esecuzione del contratto relativo al presente contratto, il Comune di Montalcino individua quale referente organizzativo il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici o Patrimonio.

ART. 28 - RESPONSABILITÀ'

1. La gestione delle attività oggetto della presente concessione è effettuata dal concessionario in proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo in qualità di esecutore delle attività stesse, a tutti gli effetti di legge.
2. Il concessionario risponde interamente per ogni difetto dei mezzi ed attrezzature impiegati nell'espletamento di ogni attività, anche se di proprietà di terzi o del Comune di Montalcino, nonché degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possano derivare.
3. Il concessionario si intende espressamente obbligato a tenere, comunque, sollevato ed indenne il Comune di Montalcino da qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato ai propri dipendenti od a proprie attrezzature derivanti da comportamenti di terzi, nonché da danni di qualsiasi natura che possano derivare per fatto doloso o colposo a persone o a cose dall'attività del proprio personale, in relazione ai servizi oggetto della concessione.
4. Il concessionario risponde verso i terzi per i danni arrecati dai propri dipendenti nell'espletamento dell'attività, comunque denominata o qualificabile, e si impegna a sollevare il Comune di Montalcino da ogni molestia e responsabilità relativa.
5. L'accertamento dei danni sarà effettuato dal Comune di Montalcino in contraddittorio con i rappresentanti dell'concessionario. Nel caso di loro assenza si procederà agli accertamenti dinanzi a due testimoni, anche dipendenti del Comune di Montalcino stesso, senza che l'concessionario possa sollevare eccezione alcuna.

Art. 29 - COPERTURE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario è responsabile della corretta esecuzione delle disposizioni e prescrizioni contenute nel presente capitolato, nonché dell'ottemperanza a tutte le norme di legge e regolamenti in materia di concessione di servizi e diritto del lavoro.
2. Il Concessionario ha l'obbligo di fornire all'Amministrazione, se richiesto, tutta la documentazione necessaria ad appurare l'effettività di tale ottemperanza.
3. Il Concessionario è altresì direttamente responsabile di tutti gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o ad opere, arredi e attrezzature che, a giudizio dell'Amministrazione e concedente, risultassero causati dal personale dipendente del Concessionario medesimo, anche nel caso di danni prodotti da negligenza e da un non corretto espletamento di quanto concordato contrattualmente.

4. In ogni caso, il Concessionario stesso dovrà provvedere tempestivamente e a proprie spese al risarcimento dei danni causati agli immobili, alle opere esposte o ad altri oggetti, arredi e attrezzature, e, quando possibile alla riparazione e sostituzione delle parti distrutte o deteriorate.

6. Qualora nel corso della concessione si verificano irregolarità, problemi o altri inconvenienti di qualsiasi natura, il Concessionario deve darne tempestiva comunicazione al competente servizio del Comune e comunque prestarsi a tutti gli accertamenti del caso.

7. Il Concessionario dovrà consegnare alla stazione Appaltante copia delle polizze perfezionate prima della sottoscrizione del contratto. Ogni eventuale modificazione successiva delle polizze dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione concedente.

Per la copertura degli eventuali danni, l'aggiudicatario deve stipulare, prima di iniziare il servizio, idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile, comprensiva della responsabilità civile verso terzi, , senza limiti al numero di sinistri ed al massimale annuo per danni, e con validità non inferiore alla durata della concessione.

In alternativa alla stipulazione della suddetta polizza l'aggiudicatario potrà dimostrare di possedere una polizza di Responsabilità Civile, già attivata, avente le medesime caratteristiche; in tal caso dovrà stipulare un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche il servizio svolto per conto del Comune di Montalcino. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata allo stesso Comune di Montalcino prima della stipulazione del contratto di concessione, e in ogni caso prima di dare avvio alla gestione del servizio.

8. Il Concessionario:

- a) assume, nei confronti del Comune di ogni responsabilità per i danni causati ai beni di sua proprietà in occasione o a causa della gestione;
- b) deve tenere indenne l'Amministrazione e comunale concedente da qualsiasi responsabilità civile e penale, conseguente ai danni a cose o a persone dipendenti dalla gestione , o comunque verificatisi durante il suo espletamento;
- c) assume ogni responsabilità derivante da iniziative, manifestazioni e qualsiasi altra attività da essa organizzata, anche per gli eventuali danni al pubblico.

A tale fine il Concessionario presenterà in sede contrattuale apposita polizza assicurativa per i rischi di responsabilità civile verso terzi derivante dall'esecuzione del contratto oggetto di concessione, con validità dalla data di stipula del contratto medesimo al termine della concessione, con i seguenti massimali minimi:

- € 2.500.000,00 per morte
- € 1.500.000,00 per lesioni a persone
- € 1.000.000,00 per danni a cose e/o animali.

Il Concessionario dovrà stipulare con apposita compagnia assicurativa una polizza a copertura danni subiti dal concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale della struttura, degli impianti e dei beni mobili verificatisi nel corso della gestione a causa di incendio, esplosione e scoppio, atti vandalici, per un massimale di € 3.000.000,00. Il massimale relativo invece ai fenomeni elettrico e furto è pari ad euro 30.000.

La polizza dovrà prevedere l'estensione della garanzia alla responsabilità civile personale degli operatori che prestano la loro opera in nome e per conto del Concessionario.

Copia della polizza sarà consegnata al competente servizio del Comune alla firma del contratto.

9. Il Concessionario è responsabile esclusivo del proprio personale dipendente e non, ed è tenuto ad attivare modalità e forme di controllo adeguate. Garantisce che i propri operatori svolgano gli interventi con rispetto e cortesia nonché nel rispetto del segreto professionale ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. 196/2003.

Il concessionario si obbliga all'osservanza di tutte le vigenti norme e prescrizioni in materia di sicurezza sul luogo di lavoro e tutela dei lavoratori e si impegna ad assolvere a tutti gli adempimenti previsti dal Testo Unico 81/2008 e successive modificazioni:

ART. 30 - GARANZIA FIDEIUSSORIA O CAUZIONE DEFINITIVA

1. Viene richiesta una garanzia fideiussoria, a titolo di cauzione definitiva, pari al 10 per cento (un decimo) dell'importo contrattuale, determinato con riferimento al canone concessorio annuo per come risultante in sede di aggiudicazione.
2. La garanzia fideiussoria è prestata mediante polizza bancaria o assicurativa, emessa da istituto autorizzato; essa è presentata in originale al Comune di Montalcino prima della formale sottoscrizione del contratto.
3. Il Comune di Montalcino potrà avvalersi della garanzia fideiussoria, parzialmente o totalmente, per le spese degli interventi da eseguirsi d'ufficio o per ripristinare condizioni iniziali del bene. In tal caso l'incameramento della garanzia avverrà con atto unilaterale del Comune di Montalcino, senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'concessionario di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.
4. La garanzia fideiussoria è tempestivamente reintegrata qualora, in corso di durata, sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dal Comune di Montalcino. In caso di variazioni al contratto, la garanzia non viene integrata nell'ipotesi di aumento degli stessi importi fino alla concorrenza di un quinto dell'importo originario.
5. L'importo della garanzia fideiussoria è ridotto al 50 per cento per l'concessionario in possesso della certificazione di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000. Operano inoltre tutte le riduzioni previste dal Codice dei Contratti pubblici.

Nel caso di deposito cauzionale prestato mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa queste ultime devono prevedere le seguenti condizioni:

- essere incondizionate e irrevocabili;
- prevedere la clausola di pagamento a prima richiesta obbligandosi il fideiussore su semplice richiesta del Comune ad effettuare il versamento della somma richiesta anche in caso di opposizione del soggetto aggiudicatario ovvero di terzi aventi causa;
- prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale in deroga al disposto di cui all'art. 1944 comma 2 codice civile;
- avere copertura anche per il recupero di penali contrattuali.

La cauzione definitiva si intende estesa a tutti gli accessori del debito principale ed è prestata a garanzia dell'esatto e corretto adempimento di tutte le obbligazioni anche future ai sensi e per gli effetti dell'art. 1938 del codice civile nascenti dall'esecuzione della presente concessione.

In particolare, la cauzione rilasciata garantisce tutti gli obblighi specifici assunti dall'concessionario anche quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione delle penali e pertanto, resta espressamente inteso che il Comune ha diritto di rivalersi direttamente sulla cauzione e quindi sulla fideiussione per l'applicazione delle penali

Il deposito cauzionale deve coprire l'intera durata contrattuale e sarà svincolato previo deduzione di eventuali crediti del Comune verso l'concessionario a seguito della piena ed esatta esecuzione delle obbligazioni contrattuali e decorsi detti termini. In ogni caso il garante sarà liberato della garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta dal Comune. Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, l'concessionario dovrà provvedere al reintegro entro dieci giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

In aggiunta a tale polizza, è inoltre richiesta una garanzia fideiussoria di valore pari ad un quarto del canone concessorio annuo, a garanzia del corretto assolvimento delle obbligazioni assunte dal

concessionario al precedente articolo 21. Detta garanzia opera, anche con titoli di durata annuale ma valevoli fino a liberatoria o riconsegna degli stessi, per l'intera durata della concessione.

Art. 31 - INADEMPIENZE E PENALI

1. Qualora risultino ai referenti dell'Amministrazione mancanze di qualsivoglia natura, queste verranno direttamente contestate al responsabile indicato dal Concessionario; nel caso in cui dalla mancanza segnalata possa derivare al Concessionario una sanzione, la contestazione avverrà per iscritto, con facoltà di contro deduzione entro 10 giorni dal ricevimento dell'addebito.

2. In caso di infrazioni accertate, l'Amministrazione addebiterà al Concessionario una sanzione di €250,00 per ogni infrazione; per infrazioni gravi o reiterate la sanzione sarà di € 500,00.

3. Per infrazioni di particolare gravità o al seguito di ripetersi di infrazioni gravi che pregiudichino il regolare svolgimento di quanto concordato contrattualmente, l'Amministrazione potrà, a suo insindacabile giudizio, applicare una penalità fino a € 15.000,00.

4. Dopo tre contestazioni durante l'anno solare che risultino fondate o a seguito di infrazione di particolare gravità sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale risolvere il contratto anche prima del termine naturale, salvo il risarcimento del danno.

5. Le penalità indicate nel presente articolo e le altre previste nel presente Capitolato saranno trattenute dal Comune dalla cauzione definitiva prestata, senza che il Concessionario o il fideiussore possano sollevare eccezioni in proposito.

6. L'Amministrazione e e si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese del Concessionario, le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento delle attività definite contrattualmente.

Art. 32 - ATTIVITA' DI CONTROLLO

1. Il Comune, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento della gestione, nonché della manutenzione del complesso monumentale, si riserva il diritto di compiere attraverso propri incaricati, ogni controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno.

2. Il Concessionario si obbliga a fornire ai Comune ogni informazione in merito alla gestione; presenterà periodicamente o a domanda dell'Amministrazione, una relazione sull'andamento della gestione nella quale siano anche indicati:

- il numero complessivo di biglietti staccati, distinti per categoria e l'importo dei relativi incassi, compresi i biglietti gratuiti
- la specifica dei biglietti venduti, distinti per categoria, l'importo dei relativi incassi
- gli introiti derivati da qualsiasi altra attività o iniziativa prevista dal presente capitolato, compresa la concessione in uso a terzi di locali e spazi della Fortezza;
- elaborazione di un report sullo sviluppo dei servizi gestiti

Art. 33 - AVVALIMENTO, CESSIONE E SUBCONCESSIONE.

E' consentito l'avvalimento nei termini indicati dal Codice dei Contratti oggi vigente.

E' vietato cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di concessione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente.

E' altresì vietato procedere al sub-concessione dei servizi oggetto della concessione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente e sempre che sia dichiarato l'intento di subappaltare in sede di gara, al momento della presentazione

dell'offerta, con l'espressa dichiarazione della tipologia di servizio che si intende subappaltare.

Non costituisce invece sub-concessione la concessione a soggetti qualificati per ciò che attiene lo spazio commerciale od esercizio di somministrazione.

Art. 34 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 1456 del c.c., ed ogni norma riconducibile alla fattispecie, il contratto si intenderà risolto di diritto, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni arrecati al Comune di Montalcino, nei seguenti casi:

- a. Morosità nel pagamento del canone e delle relative rate, anche con riferimento ad una sola rata trimestrale;
- b. in caso di scioglimento, liquidazione, fallimento o ammissione a procedure concorsuali in genere dell'aggiudicatario. In tal caso il contratto si intenderà risolto di diritto a far data dall'inizio di dette procedure;
- c. mancata assunzione del servizio alla data stabilita;
- d. sospensione del servizio per un periodo superiore a sette giorni, esclusi i casi di forza maggiore, che comunque dovranno essere riconosciuti dal Comune di Montalcino;
- e. abituali deficienze o negligenze del servizio, quando la gravità e le frequenze delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano, a giudizio del Comune di Montalcino, il servizio stesso;
- f. quando l'aggiudicatario si renda colpevole di frodi o versi in accertato stato di insolvenza;
- g. in caso di inosservanza da parte dell'aggiudicatario, per i propri lavoratori, delle leggi sulla prevenzione ed assicurazione degli infortuni sul lavoro e sulla legge di previdenza ed assistenza dei lavoratori;
- h. nel caso in cui siano rilevate, documentate e segnalate attraverso pec, fax od e-mail (o altro mezzo idoneo), da parte del Comune di Montalcino, "ripetute inosservanze" degli obblighi contrattualmente assunti (tre inadempienze dello stesso tipo, accertate e formalmente contestate attraverso pec, e-mail o fax nel corso dello stesso anno, costituiscono "ripetute inosservanze");
- i. per non aver adeguato o reintegrato la cauzione definitiva del presente Capitolato;
- j. qualora il concessionario provveda a subappaltare, anche parzialmente, le prestazioni di cui al contratto di concessione senza preventiva e formale autorizzazione;
- k. qualora il concessionario provveda a cedere, anche parzialmente, il contratto di concessione;
- l. gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dal Concessionario, anche a seguito di diffide formali ad adempiere;
- m. reiterato ritardo nel versamento delle somme dovute al Comune a titolo di incasso dei biglietti per i camminamenti, ove al verificarsi di tre ritardi, contestati e sanzionati;
- n. gravi irregolarità che possano arrecare danno agli utenti dei servizi, o, anche indirettamente, all'Amministrazione;

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata per iscritto dalle Amministrazione al Rappresentante del Concessionario; nella contestazione sarà

prefissato un termine di dieci giorni per la presentazione delle controdeduzioni; decorso tale termine l'Amministrazione adotterà le determinazioni di propria competenza.

In tali casi il Comune di Montalcino provvederà a risolvere il contratto con proprio provvedimento, comunicato tramite raccomandata A.R. o a mezzo posta elettronica certificata (PEC), senza necessità di atti giudiziari e conseguentemente procederà, senza bisogno di messa in mora, all'incameramento del deposito cauzionale definitivo, salva l'azione di risarcimento del maggior danno subito.

In caso di risoluzione del contratto, l'aggiudicatario dovrà comunque garantire la gestione di quanto indicato nel presente capitolato fino al subentro del nuovo aggiudicatario o all'attuazione di altro sistema gestionale, e comunque per un periodo massimo di mesi tre.

Nel caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, nulla sarà dovuto all'aggiudicatario per il periodo intercorrente tra la data della risoluzione e quella della scadenza naturale.

In caso di risoluzione del contratto per i motivi di cui sopra, non spetta al Concessionario alcun indennizzo, l'Amministrazione avrà facoltà di incamerare la cauzione quale penale, oltre alle eventuali somme relative al danno che possa esserne derivato al Comune.

ART.35 - DIFFIDA AD ADEMPIERE

Qualora si verificassero altri tipi di inadempimento contrattuale, o comunque violazioni degli obblighi derivanti dal presente Capitolato o degli impegni assunti dall'aggiudicatario in sede di offerta, il Comune di Montalcino, ai sensi dell'art. 1454 c.c., intimerà per iscritto all'aggiudicatario di adempiere entro un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto si intenderà senz'altro risolto.

Il Comune di Montalcino si avvarrà in ogni caso della descritta diffida ad adempiere qualora l'aggiudicatario non si adoperi per svolgere il servizio nelle migliori condizioni possibili.

In caso di risoluzione, la cauzione definitiva verrà incamerata a titolo di penale e/o di indennizzo, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

ART. 36 - ALTRE IPOTESI DI INADEMPIMENTO

Resta salva la facoltà del Comune di Montalcino di avvalersi della risoluzione giudiziale del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del c.c., e degli altri rimedi previsti dalla legge in caso di inadempienza, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

Art. 37 - REVOCA E RECESSO DALLA CONCESSIONE

Il Comune ha la facoltà in qualunque momento di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse a proprio insindacabile giudizio, previo preavviso di trenta giorni da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento e salvo indennizzo.

Fuori dalla casistica dell'inadempimento del concessionario, ovvero qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento dell'Amministrazione comunale o per revoca della concessione da parte dell'Amministrazione legata a motivi di pubblico interesse è rimborsato al Concessionario un indennizzo.

Tale risarcimento del mancato guadagno, è di natura onnicomprensiva ed invariabile, slegato quindi dagli investimenti effettuati e dal mancato guadagno, ed è pari al 10% della parte del canone concessorio annuo determinata rispetto a quanto indicato a base di gara inizialmente (e quindi pari al dieci per cento del canone) per il periodo di mancata fruizione..

Per la parte residuale, non variata dalle disposizioni appena riportate, si applicano in principi e le disposizioni del Codice dei Contratti. In ogni caso la misura dell'indennizzo di cui al

presente articolo non potrà superare quanto previsto applicando il sistema di determinazione disposto dal Codice dei Contratti.

Anche il concessionario potrà recedere dal contratto con un preavviso di mesi sei, mediante comunicazione inviata al Comune di Montalcino con raccomandata AR, per ragioni inerenti gravi aspetti gestionali o di comprovata necessità.

ART. 38 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

1. Il contratto relativo al presente concessione è stipulato entro sessanta (60) giorni dall'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, fatta salva la facoltà del Comune di Montalcino di concordare con l'aggiudicatario diverso termine in differimento.
2. Il contratto relativo al presente concessione è comunque stipulato non prima di trentacinque (35) giorni dalla comunicazione ai controinteressati del provvedimento di aggiudicazione, salvo motivate ragioni di particolare urgenza che non consentano al Comune di Montalcino di attendere il decorso del predetto termine e che siano rese note con adeguate modalità, nonché precisate nel provvedimento di aggiudicazione.
3. Il contratto relativo al presente concessione sarà stipulato in forma pubblica amministrativa a cura del Segretario Comunale del Comune di Montalcino.
4. La sottoscrizione del contratto da parte dell'concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e incondizionata accettazione della legge, dei regolamenti e di tutte le norme vigenti in materia di concessioni, con espresso richiamo ai contenuti del Codice dei Contratti, nonché della completa accettazione di tutte le norme che regolano il presente concessione.
5. Sono a carico dell'concessionario tutte le spese relative alla stipulazione del contratto, alle tasse di registro e bollo, nonché gli oneri relativi alle copie del contratto stesso e degli eventuali documenti che ne fanno parte integrante.

ART. 39 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO

1. Il contenuto contrattuale sarà determinato da quanto previsto nel presente capitolato con le integrazioni, in termini di contenuti, che risulteranno dall'offerta aggiudicataria.
2. Fanno parte integrante e sostanziale del contratto d'concessione, ancorché non materialmente allegati:
 - a) il presente Capitolato Speciale di Concessione;
 - b) l'offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;
 - c) la planimetria dell'area e dei relativi spazi;

ART. 40- TRATTAMENTO DATI PERSONALI NELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

1. Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, e s.m.i., l'concessionario è designato quale Responsabile del trattamento dei dati personali che saranno raccolti in relazione all'espletamento delle attività inerenti il presente concessione, e si obbliga a trattare i dati esclusivamente al fine dell'esecuzione dello stesso.
2. L'concessionario dichiara di conoscere gli obblighi previsti dal D.Lgs. 196/2003 - e dai provvedimenti generali ad esso correlati - a carico del responsabile del trattamento e si obbliga a rispettarli, nonché a vigilare sull'operato degli incaricati del trattamento.
3. Il Comune di Montalcino e l'concessionario prestano reciproco consenso al trattamento dei propri dati personali, all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile del contratto

relativo al presente concessione con facoltà, solo ove necessario per tali adempimenti, di fornirli anche a terzi.

ART. 41 - TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai fini di cui alla Legge 136/2010, e s.m.i., riguardante la tracciabilità dei flussi finanziari, l'aggiudicatario è tenuto:

- a) ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accessi presso banche o presso la società Poste Italiane S.p.A., dedicati alle commesse pubbliche per i movimenti finanziari relativi alla gestione del presente affidamento;
- b) a comunicare al Comune di Montalcino gli estremi identificativi dei conti correnti di cui al punto precedente, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi, entro sette giorni dalla loro accensione.

ART. 42 - RINVIO ALLE NORME VIGENTI

Per quanto non previsto nel presente Capitolato si rinvia alle norme vigenti in materia di contrattualistica pubblica, con particolare riferimento al Codice dei Contratti approvato con il D.Lgs 16/2016, e ad ogni altra disposizione di legge in vigore.

ART. 43 - FORO COMPETENTE

Ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti, anche in corso d'opera, in ordine all'interpretazione, esecuzione, risoluzione del presente Capitolato nonché in ordine ai rapporti da esso derivanti e che non sia potuta risolvere in via amministrativa, sarà rimessa alla competenza del Foro di Siena, con esclusione del ricorso al giudizio arbitrale.

ART. 44 - SPESE CONTRATTUALI

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali di bollo, registrazione ed i diritti di segreteria, nonché eventuali spese conseguenti a tasse ed imposte presenti e future inerenti ed emergenti dal servizio, a meno che non sia diversamente disposto da espresse norme di legge.

ART. 45 - OSSERVANZA DI NORME E DISPOSIZIONI

Per quanto non previsto nel presente Capitolato si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

Art. 46 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Montalcino.

Segretario Comunale
Roberto Dottori

Responsabile LL.PP
Alessandro Faneschi

