

COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Aldo Moro, 1 – 25050 Ome (BS) - Tel. 030-652025 / Fax 030-652283
protocollo@pec.comune.ome.bs.it / C.F. e Partita IVA: 00841600174



TERME DI FRANCIACORTA

Via Maglio n° 27

CAPITOLATO D'ONERI

Marzo 2016

DEFINIZIONI

Al fine del presente capitolato si intende per "Concessionaria", "operatore economico aggiudicatario", o "concessionario" il soggetto giuridico risultato aggiudicatario della concessione, al quale viene affidata la gestione dell'impianto termale denominato "Terme di Franciacorta" ubicato in Ome via Maglio n. 27.

Per "Comune" si intende il Comune di Ome che affida alla concessionaria la gestione dell'impianto termale denominato "Terme di Franciacorta".

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il comune di Ome intende affidare in concessione ad operatore economico, ai sensi dell'art. 30 del D.L.gs 163/2006, la gestione dell'impianto termale denominato "Terme di Franciacorta" ubicato in Ome via Maglio n. 27 che consta di strutture coperte, di specifiche attrezzature, di spazi aperti come da planimetrie allegate.

L'esatta consistenza degli ambiti e degli immobili che formano la struttura oggetto della concessione di cui sopra, è determinata dalla seguente documentazione allegata al presente capitolato:

- a) planimetria catastale dell'area con l'individuazione dell'immobile e il perimetro di concessione evidenziato con campitura in linea rossa, allegata sotto la lettera "AA";
- b) planimetria dell'area con l'individuazione dell'immobile e il perimetro di concessione evidenziato con campitura in linea rossa, allegata sotto la lettera "BB";
- c) planimetria dell'area con l'individuazione dell'ambito entro il quale la manutenzione delle aree a verde sono affidati al Concessionario, allegata sotto la lettera "CC";
- d) planimetria catastale dell'immobile, allegata sotto la lettera "DD";
- e) certificato energetico dell'edificio, allegato sotto la lettera "EE";
- f) inventario dell'attrezzatura presente nella struttura "Terme di Franciacorta", allegato sotto la lettera "FF";
- g) verbale degli interventi di sostituzione dell'elettropompa del pozzo e di riqualificazione degli impianti nel locale testa pozzo, allegato sotto la lettera "GG";
- h) analisi dell'acqua termale eseguite in data (27/01/2015), allegato sotto la lettera "HH";

L'acqua oggetto della Concessione, la cui captazione è denominata "FONTE", risulta aver ottenuto il riconoscimento delle proprietà termali con provvedimento Dirigenziale del Provincia di Brescia N° 2724 in data 27.09.2006;

L'uso dell'acqua termale quale bene patrimoniale indisponibile della Regione è regolato dalla L.R. n° 44 del 29.04.1980 e ss.mm.e ii.

Con l'aggiudicatario dovrà essere definita la volturazione della Concessione stessa.

Il Comune, ritiene l'utilizzo della risorsa termale non un mero fatto economico, pur rilevante nell'economia locale, ma il frutto di un processo storico e sociale che il territorio (nell'eccezione vasta che comprende la comunità) ha generato. Questo impone che lo sviluppo termale sia accompagnato da politiche di salvaguardia della risorsa ma anche delle qualità di vita della comunità locale che deve trarre benefici dal suo esistere. Lo sviluppo fra Terme e territorio deve essere integrato e complementare. La nuova cultura termale impone di considerare non solo la qualità dello stabilimento, ove si somministrano le prestazioni ma anche la cura del contesto territoriale ove questo si colloca, per la conservazione dei valori identitari e culturali del paesaggio agrario franciacortino, costituito dal parco termale, oggetto di recenti lavori di qualificazione e di valorizzazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa, valutando oltre al prezzo, anche le garanzie di una proficua utilizzazione della concessione idromineraria e le attività ad essa correlate, indirizzata per l'uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico, e che tenga conto del legame della sorgente termale con gli interessi della collettività comunale.

La gestione dovrà svilupparsi secondo i criteri e le condizioni previste nel presente capitolato e nel bando di gara. Al concessionario è vietato, pena la decadenza della concessione, realizzare opere diverse e/o un uso difforme rispetto a quanto consentito, con la sola eccezione, di eventuali opere o impianti di facile rimozione, connessi all'offerta di servizi aggiuntivi, proposti in sede di gara e/o concordati durante la fase di gestione, e previa autorizzazione del Comune di Ome.

ARTICOLO 2 - DURATA

L'obiettivo prioritario del Comune di Ome è quello di garantire l'esistenza e lo sviluppo del centro termale, con la ripresa del funzionamento dell'attività, che era cessata nel corso dell'autunno 2014, con la riattivazione dell'emungimento dell'acqua termale dal pozzo "FONTE" e il rilancio in forma organica dei – Servizi Termali e del termalismo "Franciacortino", la – Cura della Persona – con lo sviluppo del "Centro Benessere" esistente all'interno della struttura e la promozione strutturata delle attività che comprendono la – Formazione per la Cura alla Persona, sia in termini quantitativi, sia qualitativi, secondo i principi enunciati in premessa del presente bando.

La concessione è quindi finalizzata al rilancio dell'impianto termale e delle attività complementari e compatibili, quindi all'esigenza di verificare nel "medio tempore" le effettive potenzialità della struttura.

Conseguentemente, la durata viene stabilita fino al 31.12.2021 con decorrenza dalla data del provvedimento concessorio.

Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva di concedere una proroga alla durata del contratto sino ad un massimo di quattro anni e comunque non oltre il 31.12.2025. E' fatta salva la possibilità di revoca nel caso vengano meno i presupposti indicati nel bando e/o le condizioni offerte dal Concessionario in fase di gara.

Al momento della consegna dell'impianto termale sarà redatto – in contraddittorio fra le parti – un verbale di consistenza dei locali, delle attrezzature, delle apparecchiature che ne costituiscono la dotazione e che sono concesse in uso al concessionario.

In allegato sotto la lettera "FF" è accluso l'inventario dei beni contenuti nel complesso termale, riportati in schede suddivise locale per locale.

Tutto quanto contenuto nell'inventario dovrà essere reso al comune – al termine della gestione – perfettamente mantenuto ed efficiente.

ARTICOLO 3 - SERVIZI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario assume l'impegno, l'obbligo e la responsabilità della conduzione della struttura termale e del suo mantenimento nelle migliori condizioni ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione con l'intento finale di assicurarne la piena funzionalità ed efficienza e al pagamento del canone concessorio, come indicato ai capitoli successivi.

In particolare gravano sul concessionario:

- presentazione, alla Provincia di Brescia, della documentazione tecnica e amministrativa necessaria alla volturazione della Concessione Mineraria;
- l'osservanza degli obblighi previsti dalla Concessione Mineraria, compresa l'analisi periodica fisico – chimica delle acque ;
- la gestione dell'impianto termale e delle attività correlate da effettuarsi utilizzando le apparecchiature in dotazione.
- la pulizia giornaliera di tutti i locali compresi i padiglioni frequentati dal pubblico la sanificazione delle apparecchiature medicali;
- la vigilanza e la custodia dell'area allo scopo di assicurare l'integrità dell'impianto, delle attrezzature, dei materiali esistenti;

- la puntuale manutenzione stagionale degli arbusti e degli alberi, ed irrigazione e taglio sistematico del manto erboso nelle aree verdi ricomprese nel perimetro affidato in concessione, come evidenziato nella planimetria di cui all'allegato "CC";
- l'approvvigionamento dei materiali di rapido consumo, dei prodotti e delle attrezzature necessarie per la pulizia dei locali e per il funzionamento ordinario
- L'acquisizione delle attrezzature e dei beni strumentali necessari al buon funzionamento degli impianti.
- il costo delle utenze (energia elettrica/forza motrice, gas acqua, telefono). A tale scopo il gestore dovrà provvedere a sua cura e spese ad intestare a proprio nome i relativi contratti di fornitura per l'intera durata della concessione, sostenendone gli oneri amministrativi e finanziari connessi.
- L'onere della TARI (Tassa Rifiuti) secondo i parametri in vigore nell'annualità di competenza;
- la regolare fornitura del locale adibito ad infermeria di farmaci e materiale medico idoneo;
- La puntuale attuazione del progetto di implementazione dei servizi proposto in sede di gara;
- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- la partecipazione nella spesa per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti tecnici (pozzo di emungimento, centrale termica e di condizionamento, riscaldamento e climatizzazione, elettrico, allarme, ascensore, ecc.) nella misura del 50% del costo da sostenere;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle apparecchiature elettroniche e dei macchinari per l'attività fisio-terapica, tutte elencate nell'allegato "FF", inventario suddiviso per locali;
- la copertura degli eventuali danni causati a terzi o a cose derivanti dall'utilizzo della struttura termale e dello svolgimento delle attività previste, impegnandosi a rispondere, per tutta la durata del contratto, dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, agli impianti, attrezzature ed arredi dell'intera struttura e per l'intera durata del contratto.
- L'acquisizione, sotto alla propria responsabilità, cura e spese, di tutte le autorizzazioni, permessi, licenze, ecc., per l'utilizzo della struttura termale e per lo svolgimento delle attività previste.
- La stipula di un'apposita assicurazione, come richiesto al successivo art. 13;
- La fornitura di circa 20.000,00 (VENTIMILA) m3 di acqua emunta dal pozzo Terme, per ogni anno solare, a disposizione delle fontanelle presenti nel parco, per l'innaffio delle piante collocate nel "*Bosco delle Querce*" e, nel caso di estati particolarmente siccitose con evidenti carenze d'acqua, per un'azione di integrazione e di soccorso dell'acquedotto comunale, limitatamente al periodo di durata del fenomeno di carenza d'acqua. L'onere per la fornitura del predetto quantitativo d'acqua, stimato in circa € 3.000,00 all'anno, è stato compensato nella valutazione dell'importo del canone d'affitto, come indicato nell'articolo 5 successivo.
- Il rispetto dei "patti di integrità" contenuti nell'impegno sottoscritto in fase di gara e le clausole contenute nei "protocolli di legalità", allo scopo di assicurare la massima trasparenza e l'integrità, come richiesto dal "piano triennale anticorruzione 2016-18 approvato con deliberazione della G.C. n° 5 in data 25.01.2016.
- Consentire al comune per il tramite degli amministratori, del personale dipendente e/o a tecnici esterni incaricati, il controllo in qualunque momento, dell'integrità delle strutture, attrezzature ed impianti e della loro manutenzione. La vigilanza ed il controllo dell'Amministrazione non implicheranno in alcun modo la responsabilità del Comune per il funzionamento e la gestione del complesso oggetto della concessione, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sul concessionario;

ARTICOLO 4 - USO DELL'IMPIANTO

Il concessionario dovrà utilizzare l'impianto termale esclusivamente per le finalità cui destinato: bibita e terapie termali e cure per il benessere fisico.

Dalla Concessione, al di fuori del solo utilizzo termale, si intende escluso ogni sfruttamento della fonte di carattere industriale quale ad esempio l'imbottigliamento delle acque o altra attività analoga.

In relazione a ciò è impegnato a:

- organizzare e promuovere le attività specifiche che dovranno essere condotte in modo razionale, continuativo, adeguato alle capacità della struttura, nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia sanitaria e di sicurezza e di quanto proposto in sede di offerta.
- predisporre eventuali iniziative di intrattenimento e ristoro per promuovere la struttura sanitaria dedicata a chi accede alla struttura come proposto in sede di offerta;

Alla scadenza del contratto, il concessionario, mediante la redazione di apposito verbale di riconsegna, deve restituire l'immobile con i relativi impianti, arredi ed attrezzature, che sono da intendersi di proprietà comunale, nello stato in cui sono stati consegnati o acquisiti, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Ogni eventuale danno accertato comporta per il concessionario l'obbligo del risarcimento del danno. Il Responsabile del procedimento non procederà allo svincolo della cauzione di cui al successivo art. 11) in presenza di pendenze risarcitorie, ivi compresi eventuali pendenze con gli Enti erogatori dei servizi a rete.

E' fatto divieto al concessionario, senza la preventiva formale autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale, apportare o consentire modifiche che comportino variazioni sostanziali del fabbricato, agli impianti ed arredi in dotazione, intendendosi con ciò anche l'aggiunta di parti nuove.

Il Comune ha la facoltà di eseguire in qualunque momento, sentito il concessionario e previo congruo preavviso, interventi di ristrutturazione senza che quest'ultimo abbia nulla a che pretendere a titolo di indennizzo.

ARTICOLO 5 - CORRISPETTIVO DI GESTIONE

Il corrispettivo della gestione che il concessionario dovrà versare al comune di Ome sarà quello indicato nell'offerta e si riterrà comprensivo di tutte le prestazioni previste nel presente capitolato, ivi compreso l'utilizzo da parte del Comune del quantitativo d'acqua sino a 20.000 m³ annui, come indicato nell'ultimo alinea del precedente art. 3.

Il versamento dovrà essere effettuato in rate mensili posticipate previa emissione di regolare fattura da parte competente servizio comunale.

- fase 1) : 1° e 2° anno di concessione e comunque sino al 31.12.2017, l'importo mensile è di €. 2.500,00 (duemilacinquecento) pari al 50 % del valore del canone base;
- fase 2) : 3° e 4° anno di concessione dal 01.01.2018 al 31.12.2019, l'importo mensile base è di €. 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta) pari al 75 % del valore del canone base;
- fase 3) : 5° e 6° anno di concessione dal 01.01.2020 al 31.12.2021, l'importo mensile base sarà di €. 5.000,00 (cinquemila);
- fase 4) : prolungamento della Concessione per 4 (quattro) anni dal 01.01.2022 al 31.12.2025, l'importo mensile base sarà di €. 5.000,00 (cinquemila);

Per la fase 1) l'importo del Canone è stabilito in misura fissa di €. 2.500,00 (duemilacinquecento) e non subirà variazioni per effetto dell'offerta economica presentata.

Per le fasi successive, il valore del Canone sarà ragguagliato con la cifra in aumento offerta in sede di gara.

Il canone è assoggettato all'IVA nella misura del 22% o altra percentuale vigente al momento della fatturazione.

ARTICOLO 6 - REVISIONE DEL CONTRATTO

Nel periodo di durata del contratto, per scelta dell'amministrazione, improntata a favorire il rilancio della struttura termale, l'importo del corrispettivo non sarà soggetto ad alcuna revisione.

ARTICOLO 7 - TARIFFE PER L'UTILIZZO DEGLI IMPIANTI

Le tariffe per l'accesso ai vari servizi che il concessionario dovrà applicare saranno quelle stabilite dal gestore stesso, con applicazione nei confronti dei residenti nel comune di Ome di una riduzione del 10%.

Tutte le relative entrate spettano integralmente al concessionario.

ARTICOLO 7.BIS - INNOVAZIONI E MIGLIORIE SUGLI IMPIANTI

Nel corso del 2015 è stato eseguito un significativo intervento di miglioria al pozzo, che è stato completamente revisionato, eliminando il precedente sistema di pompaggio, ormai obsoleto ed energeticamente dispendioso. In sintesi, sono stati sostituiti e/ innovati :

- l'intera tubazione in acciaio inox;
- l'elettropompa di emungimento con struttura in acciaio inox;
- installazione di un sistema ad inverter per la gestione dell'elettropompa, con vantaggi nella gestione della variabilità portate;
- rifacimento impianto elettrico;
- sistemazione completa del locale testa pozzo;

L'intervento eseguito, determina un vantaggio nell'abbattimento significativo sia dei costi di gestione, sia delle spese di manutenzione;

ARTICOLO 8 - PERSONALE

Il concessionario si obbliga all'incondizionato rispetto delle disposizioni di cui al D.L.gs n° 81 del 2008. In particolare si impegna nei confronti dei propri collaboratori e del personale di cui deve avvalersi per lo svolgimento dei servizi, ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle leggi in materia

Nella fase di avvio della gestione dovrà, inoltre, fornire all'amministrazione comunale: il nominativo del responsabile sanitario e tecnico-amministrativo .

ARTICOLO 9 - FORME DI CONTROLLO

L'amministrazione comunale si riserva la vigilanza ed il controllo della regolare tenuta dei locali a mezzo di personale del servizio Tecnico, o soggetti terzi a seconda dell'esigenza del controllo, in base ad un calendario da definire con il Concessionario.

Il concessionario dovrà documentare all'amministrazione comunale, con periodicità semestrale, i risultati della gestione sotto il profilo statistico (numero delle prestazioni fornite in relazione alla tipologia) .

Qualora siano accertate gravi inadempienze nell'adempimento degli obblighi previsti a suo carico l'amministrazione avrà la facoltà di revocare la concessione.

ARTICOLO 10 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Compete al Comune di Ome la manutenzione straordinaria del fabbricato, ad eccezione degli impianti tecnici per i quali, come indicato al precedente art. 4 è richiesta la compartecipazione del Concessionario nella misura del 50%.

Si precisa al riguardo che nel caso si rendesse necessario provvedere con urgenza all'effettuazione di lavori di straordinaria manutenzione che possano pregiudicare il funzionamento della struttura nessun importo sarà dovuto al concessionario a titolo di mancato guadagno o indennità.

In caso di maggiore prelievo di acqua dal pozzo, rispetto alla quantità indicata al precedente art. 3, il comune di Ome riconoscerà un importo corrispettivo di 0,20 € per ogni mc convogliato nella rete

comunale. Il quantitativo di acqua canalizzato nelle rete comunale sarà determinato dalle letture del contatore/i eseguite all'inizio di ogni anno in contraddittorio tra i tecnici del comune e il gestore.

ARTICOLO 11 - GARANZIE

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali il concessionario dovrà prestare idonea cauzione (di misura corrispondente al 100 % dell'importo annuale offerto, corrispondente all'importo pieno dell'affitto), da prestarsi, mediante polizza fidejussoria bancaria.

Tale polizza sarà restituita dopo 6 (sei mesi), decorrenti dalla data di conclusione del contratto, alla condizione che il gestore abbia ottemperato a tutte le clausole contrattuali e non vi sia contenzioso in atto riguardo al pagamento dei canoni pregressi e/o con gli enti e/o soggetti, fornitori dei servizi .

ARTICOLO 12 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E/O DI SUBAPPALTO

E fatto divieto al concessionario di cedere ad altri i diritti derivanti dal presente contratto nonché l'esecuzione di tutti o parte dei servizi .

Non sono in ogni caso considerati subappalti le commissioni date ad altre ditte per la fornitura e per lo svolgimento di specifici servizi o attività che richiedano l'intervento di ditte specializzate.

ARTICOLO 13 - RESPONSABILITÀ ED ASSICURAZIONE

Il concessionario è direttamente responsabile della conduzione, uso, vigilanza dell'intera area oggetto del presente appalto, del rispetto da parte propria o di terzi di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalla legge ed in generale dalla normativa vigente in materia.

Il concessionario, pertanto, esonera espressamente il comune da ogni responsabilità per danni alle persone od alle cose –anche di terzi- che potessero, in qualsiasi modo e momento derivare dallo svolgimento delle attività oggetto del presente contratto

A tale scopo il concessionario dovrà stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi, furto, atti vandalici per un valore congruo, con primaria compagnia assicurativa, rassegnandone copia al comune.

Per la copertura del rischio d'incendio l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a costituire una polizza assicurativa in adempimento dell'obbligo posto a carico del locatore riguardante l'immobile sede delle "Terme di Franciacorta" con una polizza a copertura del rischio che inclusa la rivalsa, da valere sia sull'immobile sia sul contenuto (impianti, macchinari e attrezzature).

Il valore per l'immobile, valutato in termini di "ricostruzione" è di €. 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila) mentre per il contenuto, come indicato e descritto nell'inventario, il valore è stato stimato in €. 200.000,00 (duecentomila).

ARTICOLO 14 - CONTROVERSIE

Per la soluzione delle controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione od applicazione del presente contratto, le parti faranno ricorso all'A.G. preposta. E' escluso il ricorso ad ogni forma di arbitrato.

In tale ipotesi il foro competente a decidere sarà esclusivamente quello di Brescia.

ARTICOLO 15 - PENALITÀ, INADEMPIENZE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di accertate gravi inadempienze da parte del concessionario ad una qualsiasi delle prescrizioni previste dal presente capitolato, il comune e previa diffida scritta, ha facoltà di dichiarare decaduta la concessione e risolto di diritto il relativo contratto, effetto immediato, salvo comunque, il diritto al risarcimento dell'eventuale danno subito dal Comune, con l'incameramento della cauzione definitiva.

Il Comune, inoltre, avrà diritto di recedere dal contratto per colpa del concessionario nei seguenti casi:

a) se si verificassero da parte del concessionario ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado le diffide dell'Amministrazione Comunale;

b) se il concessionario cedesse a terzi i servizi oggetto della presente concessione.
Con la risoluzione del contratto sorge nell'amministrazione comunale il diritto di affidare a terzi il servizio di cui trattasi, in danno al gestore inadempiente.

ARTICOLO 16 - REVOCA

E' fatta salva la potestà di revoca, da parte dell'Amministrazione Comunale, della concessione, per esigenze di pubblico interesse.

ARTICOLO 17 - DISPOSIZIONI GENERALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico della ditta concessionaria.
Per tutto quanto non previsto dal presente capitolato si rinvia alle norme del codice civile.
L'aggiudicazione sarà immediatamente vincolante per la ditta aggiudicataria mentre conseguirà efficacia per l'amministrazione comunale solo dopo l'approvazione della procedura di gara da parte dei competenti organi.

ARTICOLO 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 si informa che:

- a) i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini dello stesso procedimento, il trattamento dei dati conferiti dai partecipanti alla gara ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti rispetto all'affidamento dei lavori di cui trattasi;
- b) il conferimento dei dati richiesti ha natura facoltativa; un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni previste comporterà l'esclusione dalla procedura di gara;
- c) i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:
 - al personale dipendente dell'Ente responsabile in tutto od in parte del procedimento e comunque coinvolto per ragioni di servizio;
 - agli eventuali soggetti esterni dell'Ente comunque coinvolti nel procedimento;
 - alla Commissione di gara;
 - ai concorrenti in gara;
 - ai competenti uffici pubblici in esecuzione delle vigenti disposizioni di legge;
 - agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della L.241/1990;
- d) soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.