

CAPITOLATO D'ONERI
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE E VALORIZZAZIONE
DI VILLA MANTUA BENAVIDES NEL COMUNE DI BAONE

ART. 1 - OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato d'oneri contiene la disciplina per la concessione in uso, a titolo oneroso, del compendio immobiliare di Villa **Mantua Benavides**, di seguito "immobile", ad oggi dismesso, situato in frazione di Valle San Giorgio, in via Tormene 3, appartenente al demanio di pregio storico – artistico di proprietà comunale.

L'immobile comprende gli edifici della villa e il giardino ed è catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Baone, foglio 10, mappale 324, il tutto come perimetrato nelle planimetrie e tavole allegate (allegato A).

L'immobile è vincolato ai sensi dell'art. 4 della L. 1089 del 01/06/1939.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sono consegnati in concessione d'uso i beni mobili (attrezzature e/o varie) di cui all'allegato elenco (allegato B).

Lo scopo della concessione è affidare a terzi la gestione e la valorizzazione della Villa Mantua Benavides e delle pertinenze di proprietà comunale per una rivalutazione turistico-culturale mediante lo svolgimento di attività storico culturali, ambientali, di promozione del territorio e iniziative con finalità sociali e/o culturali atte a rendere Villa Mantua Benavides una vera e propria casa della cultura ovvero un polo artistico simbolo della Cultura del Parco Regionale dei Colli Euganei attraverso la creazione, a titolo esemplificativo, di laboratori artistici permanenti, workshop, convegni, rassegne, premi culturali e artistici, corsi di lettura espressiva, concerti musicali, teatro, rievocazioni storiche, attività didattiche, dizione, public speaking, maschera teatrale, concorsi letterari, mostre, doppiaggio, fotografia, disegno, fumetto e song writing ed eventi finalizzati anche alla promozione e al recupero delle tradizioni e tipicità regionali e locali.

Il fine ultimo è il ritorno alla comunità della fruibilità dei luoghi a vantaggio della popolazione residente, dei turisti e del territorio in generale, agevolando anche la fruibilità del mondo scolastico ed accademico.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE

Il Concessionario si impegna ad utilizzare l'immobile per le finalità sopra evidenziate e con le modalità illustrate nell'offerta tecnica che sarà presentata in sede di gara, osservando le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato all'immobile di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dell'immobile stesso.

Il Concessionario si impegna a mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarlo allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.

È fatto assoluto divieto al Concessionario di apportare all'immobile qualsiasi modifica non preventivamente autorizzata dal Comune di Baone, di seguito anche solo concedente.

Le modifiche e le migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per il Comune concedente. Alla scadenza della concessione il Comune concedente si riserva la facoltà di acquisire le suddette migliorie, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del Concessionario.

Si ritiene utile aprire la Villa al pubblico con fasce orarie stabilite per i fine settimana e con aperture infrasettimanali per eventi, prenotazioni di gruppi e occasioni particolari.

Dovrà esserne prevista l'apertura per almeno 3 giorni settimanali e per un minimo di 15 ore.

Le iniziative dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione sulla base di un programma redatto dal concessionario su base trimestrale.

Il programma deve essere consegnato per la relativa approvazione almeno 15 giorni anticipati dalla prima manifestazione utile che si intende svolgere.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione sarà di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

Alla data di scadenza il concessionario dovrà provvedere, entro il termine che verrà assegnato dal Comune concedente, alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza, salvi diversi accordi con il Comune stesso.

ART. 4 - CONSEGNA

All'atto della consegna dell'immobile al concessionario verrà redatto apposito verbale per l'evidenza e l'elencazione di quanto presente, nonché dello stato manutentivo degli impianti, supportato da evidenza fotografica.

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE E VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE

Il concessionario dovrà corrispondere al Comune un canone annuo di concessione che risulterà dall'applicazione della percentuale di rialzo offerta in sede di gara sui seguenti valori posti a base di gara, al netto dell'IVA, se dovuta per legge:

- 2° anno € 6.000,00;
- 3° anno € 8.400,00;
- dal 4° al 10° anno € 12.000,00.

Il primo anno il Concessionario non dovrà corrispondere alcun canone per consentirgli di effettuare i necessari investimenti e quindi procedere con l'avviamento dell'attività.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali posticipate, con le modalità che verranno indicate al Concessionario dal Comune concedente.

Ogni due anni in base all'andamento dell'attività le parti possono procedere alla revisione del contratto a seguito di verifica dell'equilibrio finanziario ai sensi dell'art. 192 del Codice.

Il valore stimato della concessione, ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. 36/2023, è pari a € 284.000,00 oltre IVA se dovuta ai sensi di legge e/o di altre imposte e contributi di legge, calcolato secondo il metodo oggettivo specificato nel prospetto economico finanziario allegato alla gara (allegato C).

Il Comune di Baone riconosce al concessionario il diritto all'introito diretto delle entrate derivanti da ogni attività svolta nell'immobile, compresi contributi e sovvenzioni pubbliche, ad esclusione delle attività direttamente organizzate dal Concedente.

ART. 6 - TIPO DI GARA

L'Amministrazione, dovendo procedere ad una valutazione comparativa di progetti, in cui il vaglio economico non può prescindere da quello tecnico-qualitativo, intende avvalersi della procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023 con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs. 36/2023, determinata in base ai parametri di valutazione riportati nei successivi articoli.

Il Comune di Baone, ai sensi degli artt. 187 comma 1 del D. Lgs. 36/2023, ha optato discrezionalmente di ricorrere alle procedure di aggiudicazione ordinarie, anche se il valore della concessione è sotto la soglia comunitaria fissata dall'art. 14 comma 1, lett. a) del D. Lgs. 36/2023, al fine di garantire il massimo confronto concorrenziale.

Si applicano le norme sull'esecuzione di cui al Titolo III Parte II Libro IV del D. Lgs. 36/2023 ai sensi degli artt. 187 comma 2 del D. Lgs. 36/2023 per quanto compatibili.

ART. 7 - REQUISITI DI AMMISSIBILITA'

Possono partecipare alla gara, in forma singola o associata, i soggetti di cui all'art. 65 del D. Lgs. 36/2023. Gli operatori dovranno essere in possesso dei requisiti generali previsti dagli artt. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023.

Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. del 2001 n. 165. Non dovranno sussistere divieti di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ART. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE

La valutazione delle offerte tecniche pervenute sarà effettuata da apposita commissione all'uopo individuata sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA (70 PUNTI)			
CRITERI DI VALUTAZIONE		PARAMETRI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX ATTRIBUIBILE
1) Qualità della proposta e dell'organizzazione	Max 26 punti	a) Dettaglio, completezza della proposta presentata, con particolare riferimento alla tipologia, alla descrizione delle attività previste, ai tempi, agli obiettivi, ai risultati attesi, all'organizzazione.	20 punti
		b) Qualità delle competenze coinvolte in termini di composizione del team, di background formativo, di esperienza maturata rispetto alla specifica attività che s'intende sviluppare.	10 punti
2) Capacità di coinvolgimento attivo di specifici destinatari	Max 20 punti	b) Capacità di coinvolgimento attivo di iniziative culturali a beneficio della popolazione locale e altri soggetti partner del territorio, quali: associazioni, teatri, fondazioni, biblioteche, librerie, festival, rassegne artistiche e culturali, scuole, ecc., atte a coinvolgerla nella conoscenza e partecipazione delle attività svolte	20 punti
3) Attività di promozione	Max 16 punti	Adozione di strumenti di promozione e modalità di comunicazione, promozione delle iniziative proposte.	16 punti
4) Persone con disabilità	Max 8 punti	Progetti che prevedono la partecipazione di persone con disabilità.	8 punti

ART. 9 - ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE DIRETTAMENTE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà garantire:

- l'utilizzo delle strutture della Villa quale bene strumentale all'organizzazione di attività di accoglienza turistica, oltre ad eventuali attività culturali, didattiche e di promozione dei prodotti agricoli del territorio attraverso un'offerta qualificata e diversificata destinata anche ad incrementare il livello di sensibilizzazione e di educazione nel rispetto dell'ambiente nel territorio;
- uso esclusivo del Comune di Baone della sala Archivio Unione Colli Euganei, indicata con locali esclusi dalla planimetria allegata;
- il libero accesso alla Villa e alle sue pertinenze da parte del pubblico;
- la manutenzione del verde e dei piazzali a corredo della struttura.

La gestione della Villa non si configura nel solo rapporto economico fra le parti ma dovrà essere retta da una finalità di intenti per la valorizzazione della struttura e delle sue pertinenze, la qualità del servizio, il miglioramento della ricettività turistica e la valorizzazione del bene in oggetto.

Sono direttamente a carico del concessionario:

- le utenze dell'acqua e della rete internet;
- La manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e sanitario, e dell'impianto antintrusione,
- la manutenzione ordinaria delle serrature, dei serramenti, dei cancelli, delle porte, dei vetri
- la manutenzione ordinaria del parco (sfalcio e potatura)
- Il diserbo e la manutenzione dei vialetti in ghiaio
- La pulizia di tutti i locali interni, stanze, atri, corridoi, uffici, locali adibiti a servizi, servizi igienici, vetri ecc.
- La pulizia e decoro delle aree esterne agli edifici, marciapiedi, ecc.
- Gli eventuali interventi di derattizzazione e disinfestazione
- La tinteggiatura interna dei locali
- Gli oneri di vigilanza e custodia degli edifici e dell'area
- Lo smaltimento dei rifiuti
- Le sostituzioni di elementi rotti o usurati e in generale la manutenzione ordinaria dell'immobile

ART. 10 - ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario:

- L'utenza del riscaldamento
- L'utenza dell'energia elettrica

Il concessionario dovrà provvedere alla volturazione dei contatori delle diverse utenze riferite alla Villa.

ART. 11 - ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE DI BAONE

Sono a carico del Concedente:

- La manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio
- La manutenzione straordinaria dell'impianto termico
- La manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico
- La manutenzione straordinaria degli infissi, serramenti, porte finestre, luci.

ART. 12 - ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Oltre al pagamento del canone di concessione e agli oneri di gestione e manutenzione sopra elencati, sono posti a carico del concessionario per tutta la durata della concessione i seguenti oneri e obblighi:

- a) l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze, i pareri e quanto prescritto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso;
- c) l'acquisizione degli arredi e delle attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile è dato in concessione i quali dovranno essere a norma di legge;
- d) il rispetto, in particolare:
 - dei contratti collettivi di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, nonché alla completa osservanza di quanto prescritto dalle normative vigenti in merito a ciascuna posizione e concernenti gli adempimenti fiscali, amministrativi, assicurativi e previdenziali nei riguardi del personale in servizio alle proprie dipendenze o prestatore d'opera a qualunque titolo ed espressamente solleva l'Amministrazione Comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni sul personale suddetto;
 - delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
 - della normativa antincendio, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti specifici previsti;
- e) la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio dell'attività nella struttura data in concessione, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità H24 in caso di allarmi ed emergenze o per qualsiasi altra situazione che possa arrecare danno all'immobile;
- f) la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuti in concessione.

ART. 13 - SUBCONCESSIONE

È vietata la subconcessione dell'immobile.

ART. 14 - RISERVE DI UTILIZZO

Il Comune di Baone si riserva l'utilizzo di parte della struttura per manifestazioni, celebrazioni di matrimoni o altre iniziative dallo stesso promosse.

Il concessionario dovrà consentire al Comune, compatibilmente con le proprie attività, l'utilizzo della Villa per un massimo di 12 giornate annue da concordare con il calendario delle attività. La data di svolgimento di tali eventi sarà comunicata al concessionario con congruo anticipo e comunque con preavviso non inferiore a giorni 2 dall'evento stesso.

La riserva di utilizzo potrà essere sia per attività proprie del Comune, nel qual caso nulla sarà dovuto al concessionario né a titolo di rimborso spese né a titolo di canone di utilizzo, sia a favore di associazioni/organismi/enti inviati dal Comune per il qual caso il concessionario potrà richiedere all'utilizzatore il solo rimborso delle spese vive sostenute.

ART. 15 - CAUZIONE DIFINITIVA

A garanzia degli obblighi previsti in concessione il concessionario deve costituire cauzione definitiva pari al 5% del valore stimato della concessione secondo quanto previsto dall'articolo 117 e 53 comma 4 del D. Lgs. 36/2023. La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del D. Lgs. 385/1993, autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedendo espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché essere escutibile entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Baone con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc.

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogni qualvolta il Comune procede alla sua escussione, anche parziale.

ART. 16 - ATTIVITA' DI CONTROLLO

Il concessionario, al fine della verifica del rispetto degli impegni assunti, si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso all'immobile per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati del Comune concedente. Il concessionario dovrà tener conto delle eventuali osservazioni presentate dal Comune.

Il Comune può in qualsiasi momento sospendere lo svolgimento dell'attività all'interno della Villa per motivi di sicurezza, igienici o per eseguire opere di ristrutturazione del complesso, senza che per questo il concessionario possa agire in rivalsa nei confronti del Comune medesimo.

ART. 17 - COPERTURA ASSICURATIVA

Il concessionario risponderà, senza riserve ed eccezioni, direttamente ed indirettamente, di ogni danno che potrà derivare al Comune, agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dell'immobile, o a cause ad essa connesse.

L'affidatario prima della sottoscrizione del contratto e comunque prima dell'inizio dell'attività oggetto della concessione è tenuto a stipulare una polizza assicurativa, di cui dovrà presentare copia al Comune prima della sottoscrizione del contratto, con primaria Compagnia di Assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione della convenzione.

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Polizza R.C.T. – R.C.O con un massimale unico e per sinistro non inferiore a ad € 5.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata del servizio. La polizza dovrà inoltre espressamente annoverare tra i terzi il Concedente (Comune) e tutti i suoi dipendenti e collaboratori.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza di RCT, già attivata, avente le medesime caratteristiche di cui sopra. In tal caso, si dovrà essere in possesso di idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale si espliciti che la polizza in questione è efficace anche per il servizio oggetto del presente accordo, richiamandone l'oggetto, tutte le specifiche ed il massimale, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti per massimale annuo, impegnandosi a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

ART. 18 - PUBBLICITÀ

Al concessionario è riconosciuta la facoltà di esercitare, all'interno della villa comunale, iniziative promozionali e pubblicitarie riferite alla propria attività verso il pagamento della prevista imposta comunale.

Manifesti, striscioni pubblicitari e similari potranno essere affissi od installati in modo da non interferire o creare impedimento con la fruizione delle strutture e degli spazi e con la sicurezza degli utenti.

Il concessionario sarà libero di utilizzare qualsiasi forma e tipologia di pubblicità, salvo richiedere e ottenere il gradimento espresso del Comune.

ART. 19 - RECESSO REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il presente contratto verrà stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., con preavviso alla controparte di almeno 60 giorni da effettuarsi mediante PEC o raccomandata A.R. e senza oneri a carico dell'Amministrazione nei seguenti casi:

- Reiterati ritardi nel pagamento del canone;
- Mancato pagamento del canone o dei rimborsi delle utenze anche a seguito di diffida;

- Sub concessione o cessione del contratto;
- Qualora il concessionario non destini l'immobile alla realizzazione dell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- Conduzione dell'immobile pregiudizievole al pregio culturale-artistico dello stesso.

In caso di risoluzione del contratto il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

Nel corso del contratto sarà data facoltà di recesso da parte del concessionario con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi tramite PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno, per gravi e giustificati motivi. Diversamente sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione una penale pari a 6 (sei) mesi del canone di concessione offerto, da versare entro e non oltre la data della comunicazione suddetta.

Il Comune concedente revoca la concessione nei seguenti casi:

- Perdita dei requisiti soggettivi o oggettivi allo svolgimento dell'attività dedotta in concessione o a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Gravi e/o reiterate violazioni o inosservanze degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;
- Gravi violazioni degli impegni assunti dal concessionario;
- Inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, mancato rispetto dei contratti di lavoro;

In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze del Concessionario.

Inoltre il Comune potrà revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico.

ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Padova. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario. La registrazione avverrà solo in caso d'uso.

ART. 22 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla concessione in uso e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli

uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto.

Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n.101 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016- e dal Regolamento (UE) 2016/679.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Baone, rappresentato dal Sindaco pro tempore, Piazza XXV Aprile, 1 35030 Baone PD, telefono 04292931, e-mail francesco.corso@comune.baone.pd.it

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è Dott. Dei Rossi Veronica – tel. 041928221, cell.3398593768 - e-mail dpo@veronicadeirossi.com, PEC: veronica.deirossi@venezia.pecavvocati.it

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

Allegati:

- allegato A planimetrie e tavole;
- allegato B inventario attrezzature/arredi;
- allegato C prospetto economico finanziario.