



COMUNE DI JENNE
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI
INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI *PROJECT FINANCING*
FINALIZZATE ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE PER LA CONCESSIONE
RELATIVA ALLA GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA DELL'OSTELLO
COMUNALE "IL LESCUSO", CON ANNESSA PISCINA E CHIOSCO BAR.**

ALLEGATO A - Contenuti minimi della bozza di convenzione

Tra i documenti contenuti nella proposta ex art. 193 del D.lgs. 36/2023 particolare rilievo assume la bozza di convenzione, che dovrà specificare gli investimenti da praticare, le caratteristiche ed i criteri generali dei servizi e della gestione, i rapporti con l'utenza e con il Comune di Jenne.

Il presente documento fornisce una indicazione dei contenuti minimi della bozza di convenzione presentato dai proponenti.

Premesse

1. Condizioni generali

Oggetto: Il complesso della struttura è attrezzata per fornire servizi di alta qualità. L'Ostello "Il Lescuso" è una struttura turistico ricettiva dotata di n. 12 camere con annessi servizi interni, una sala ristorante ed una piscina panoramica con vista sull'intera Valle dell'Aniene ed attrezzata con chiosco bar. L'accesso ai singoli servizi (struttura ricettiva, ristorante e piscina) è stata pensata per consentire la fruizione di ciascun servizio indipendentemente dagli altri.

Formano oggetto dell'affidamento le seguenti attività minime: gestione della struttura e dei servizi per tutta la durata della concessione e ogni attività connessa e funzionale alla esecuzione degli stessi a regola d'arte ed in conformità al progetto presentato in fase di gara. Manutenzione ordinaria e straordinaria, programmata e non programmata, per la completa disponibilità e funzionalità dell'impianto, direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa. Predisposizione del progetto esecutivo degli eventuali interventi proposti e ogni attività connessa e funzionale alla progettazione, esecuzione e gestione dell'opera, esecuzione dei lavori a regola d'arte ed in conformità al progetto esecutivo approvato.

Durata: La Concessione decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto, e non potrà avere durata superiore ai 5 anni salvo che una durata maggiore sia necessaria al recupero dell'investimento iniziale, comprovato dal piano economico finanziario che comunque non potrà superare i vent'anni.

Canone di concessione. Il concessionario è tenuto a corrispondere al Comune di Jenne un canone annuale di concessione, da corrispondere mensilmente, sulla base del canone posto a base di gara e risultante dall'aggiudicazione, che non potrà comunque essere inferiore a 2.000,00 €. Detto canone sarà corrisposto a partire dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

2. Obblighi e responsabilità del concessionario



COMUNE DI JENNE
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Obblighi del Concessionario. Fermi restando gli obblighi della normativa vigente, il Concessionario si obbliga, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, ad effettuare tutte le attività inerenti la gestione della struttura considerata nel suo complesso, così come da proposta progettuale aggiudicata dall'Amministrazione. Ad acquisire le autorizzazioni necessarie all'avvio ed alla prosecuzione di tutte le attività ed i servizi in conformità ai documenti progettuali, ad effettuare tutte le attività inerenti la progettazione degli interventi proposti, a sottoporli al Concedente per l'approvazione, a sottoscrivere il contratto di finanziamento eventualmente previsto dal piano economico finanziario, a realizzare i lavori a regola d'arte, a mantenere le opere e gli impianti e ad erogare i servizi in conformità ai documenti progettuali, a trasmettere le relazioni sull'andamento della gestione e dei servizi.

Responsabilità del concessionario. Il Concessionario è responsabile di tutte le attività a suo carico derivanti dal Contratto, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nella Convenzione, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi. Il Concessionario è responsabile per le opere oggetto della Convenzione, per le quali assume il rischio di esecuzione. E' a carico del Concessionario il rischio di disponibilità di tutte le opere e degli impianti, anche realizzati dal Concedente, per tutta la durata della concessione, in ordine alla conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Obblighi e responsabilità del Concedente

Consegna delle aree. Effettuare le operazioni di consegna dell'impianto libero da persone e/o cose, vincoli amministrativi e diritti di terzi nel rispetto dei tempi previsti dal crono programma, mettendo a disposizione del Concessionario tutte le aree e gli spazi indicati nei documenti di progettazione necessari alla realizzazione dell'impianto.

Sorveglianza e monitoraggio. Il Concedente deve poter verificare in ogni momento la corretta gestione del servizio e svolge le proprie funzioni attraverso il Responsabile Unico del Progetto, congiuntamente al Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Consensi e pianificazione. Il Concessionario si impegna ad attivarsi, secondo i casi, in proprio o in nome e per conto del Comune, per ottenere dalle competenti amministrazioni, entro i tempi previsti dal Cronoprogramma degli investimenti proposti, le autorizzazioni, i nulla osta o atti di assenso comunque denominati e quant'altro necessario per la corretta realizzazione del progetto, la messa in esercizio ed erogazione dei servizi, fermo l'impegno di collaborazione del Concedente.

Cronoprogramma e progettazione. Il Concessionario dovrà consegnare al Concedente il Progetto Esecutivo nei termini previsti dal Cronoprogramma pena la decadenza della concessione e l'incameramento della fideiussione.

Esecuzione dei lavori. I Lavori, se contemplati nel progetto, dovranno essere eseguiti dal Concessionario a perfetta regola d'arte, con la massima diligenza e in conformità alle prescrizioni degli elaborati tecnici, grafici e prestazionali di cui al progetto approvato, nonché nel rispetto di ogni normativa applicabile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza, salute e igiene sui luoghi di lavoro e ogni disposizione, condizione o adempimento la cui osservanza sia necessaria alla realizzazione dell'Impianto.

Subappalto dei Lavori e dei Servizi. Il subappalto degli eventuali lavori da eseguire e dei Servizi è ammesso con le modalità previste dal combinato disposto degli articoli 119, 188 e 193 del D.Lgs. 36/2023.

Prove e collaudo. Il Concessionario comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo finale, conformemente alle previsioni del progetto esecutivo. Il Concedente provvederà a nominare il collaudatore. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di Collaudo, ivi compresi i compensi spettanti al collaudatore, saranno a carico del Concessionario.



COMUNE DI JENNE
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Direttore dei Lavori e Direttore dell'Esecuzione. La nomina del Direttore dei Lavori e del Direttore dell'Esecuzione compete al Concedente. Il Concessionario è tenuto a rimborsare al Comune la spesa sostenuta per il pagamento degli onorari e delle spese relative come per legge.

3. Gestione

Obblighi generali e servizi. Il Concessionario è responsabile in via diretta nei confronti del Concedente della corretta gestione dell'impianto e si impegna ad erogare i servizi secondo le modalità indicate nella documentazione allegata. Il Concessionario riconosce che il proprio corrispettivo consiste esclusivamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio mediante la riscossione delle tariffe per i servizi offerti.

Utilizzo degli spazi. Il Concessionario è nominato custode del bene ed è tenuto a curare un servizio di sorveglianza continuo. Le spese relative alle utenze (elettriche, idriche e di riscaldamento), quelle relative alla raccolta e al trasporto dei rifiuti solidi urbani, nonché i relativi tributi locali sono a carico del Concessionario.

Tariffe. Il Concessionario, nello svolgimento del servizio di gestione della struttura ed ai fini della copertura degli investimenti iniziali, incasserà i proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe indicate nel Piano Economico Finanziario, allegato alla convenzione. Le tariffe, indicate nel piano economico finanziario dovranno essere differenziate tra residenti e non residenti con una percentuale da valutare in sede di offerta.

Iniziativa a carattere istituzionale. Il concessionario si impegna a garantire tariffe agevolate in tutti i casi di fruizione dei servizi per scopi istituzionali riconosciuti e deliberati dall'Amministrazione Comunale di Jenne. Tali agevolazioni dovranno essere dettagliate nell'offerta presentata.

Iniziativa a carattere sociale. Il concessionario si impegna a promuovere iniziative a carattere sociale.

Penali in fase di gestione. Dovranno essere previste penali in caso di difformità rispetto a quanto previsto nell'erogazione dei servizi.

4. EQUILIBRIO E REVISIONE DEL PEF

Equilibrio. L'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dalla contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria indicate nel piano economico finanziario allegato.

5. ASSICURAZIONI E CAUZIONI

Garanzia definitiva. Il Concessionario presta la garanzia definitiva ai sensi dell'art. 117 del D.lgs. 36/2023 a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto.

Polizza a copertura dei danni. Il concessionario stipula polizza assicurativa ai sensi dell'art. 117 c. 10 del D.lgs. 36/2023 a copertura dei danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione di impianti ed opere

Cauzioni a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali. Il concessionario deve costituire una cauzione dalla data di inizio dell'esercizio del servizio.