

# REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA SARDEGNA RICERCHE



Concessione degli spazi di 4 Lotti per la creazione della  
Fabbrica della Creatività nella Ex Manifattura Tabacchi

## PROGETTO SERVIZIO DI CONCESSIONE C - Capitolato speciale della concessione



Data: 06 - 2018

Il presente disegno è di proprietà esclusiva del committente e non può essere riprodotto né consegnato a terzi senza autorizzazione scritta, ex articolo 99 Legge 22/04/1941 n°633

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Sandra Ennas

---

**CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE**

**COD. 66\_18 - CONCESSIONE DEGLI SPAZI DI 4 LOTTI E DI  
SERVIZI PER LA CREAZIONE DELLA FABBRICA DELLA  
CREATIVITÀ ALL'INTERNO DEL COMPLESSO MANIFATTURA  
TABACCHI DI CAGLIARI**

**CIG LOTTO 1: 7524015598**

**CIG LOTTO 2: 7524018811**

**CIG LOTTO 3: 75240198E4**

**CIG LOTTO 4: 75240209B7**

**CUP G73J14000320002**



**SARDEGNA  
RICERCHE**

PARTE PRIMA .....	4
Definizione tecnica ed economica dell'appalto.....	4
Titolo I. Definizione economica e rapporti contrattuali .....	4
<b>CAPO 1. NATURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE</b> .....	4
Art. 1. Premesse.....	4
Art. 2. Oggetto dell'appalto e definizioni .....	5
Art. 3. Descrizione degli obiettivi della concessione.....	7
Art. 4. Durata della concessione .....	8
Art. 5. Valore della concessione e del canone mensile.....	9
Art. 6. Luogo di esecuzione del servizio.....	10
Art. 7. Oneri e servizi a carico del Concedente .....	11
Art. 8. Oneri e servizi a carico del Concessionario.....	12
Art. 9. Benefit e agevolazioni proposte al Concessionario .....	13
Art. 10. Manutenzione dei locali e degli spazi a carico del Concedente.....	13
Art. 11. Manutenzione dei locali e degli spazi a carico del Concessionario .....	13
Art. 12. Pulizia dei locali a carico del Concessionario .....	14
Art. 13. Progetto Tecnico Gestionale.....	14
Art. 14. Piano economico finanziario .....	16
Art. 15. Clausole del contratto di concessione.....	16
Art. 16. Disciplinare della Comunità di Manifattura Tabacchi.....	17
Art. 17. Pagamento delle tasse e utenze.....	18
<b>CAPO 2. DISCIPLINA CONTRATTUALE</b> .....	19
Art. 18. Interpretazione del contratto e del capitolato speciale di concessione.....	19
Art. 19. Documenti che fanno parte del contratto.....	19
Art. 20. Fallimento del Concessionario .....	20
Art. 21. Rappresentante del Concessionario e domicilio .....	20
Art. 22. Convenzioni in materia di valuta e termini.....	20
<b>CAPO 3. TERMINI PER LA ESECUZIONE</b> .....	22
Art. 23. Consegna dei locali e degli spazi e consegna del servizio.....	22
Art. 24. Riconsegna dei locali.....	23
Art. 25. Personale .....	23
Art. 26. Elenco del personale impiegato nei servizi in concessione .....	24
Art. 27. Sospensioni e interruzioni del servizio .....	24
Art. 28. Reclami – Inadempienze – Penali in caso di ritardo.....	25
Art. 29. Risoluzione del contratto per mancato rispetto dei termini .....	27
Art. 30. Varianti in corso d'opera .....	27
<b>CAPO 4. DISCIPLINA ECONOMICA</b> .....	29
Art. 31. Pagamento del canone di concessione.....	29
Art. 32. Corrispettivi per la prestazione dei servizi .....	29
Art. 33. Cessione del contratto.....	29
<b>CAPO 5. CAUZIONI E GARANZIE</b> .....	30
Art. 34. Cauzione provvisoria.....	30
Art. 35. Cauzione definitiva.....	30
Art. 36. Riduzione delle garanzie .....	31
Art. 37. Obblighi assicurativi a carico del Concessionario .....	32
<b>CAPO 6. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA</b> .....	33
Art. 38. Adempimenti in materia di sicurezza .....	33
Art. 39. Misure per eliminare i rischi interferenti .....	33
<b>CAPO 7. DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO</b> .....	34
Art. 40. Subappalto .....	34
<b>CAPO 8. NORME FINALI</b> .....	35
Art. 41. Verbale di ultimazione del servizio. ....	35
Art. 42. Obblighi a carico del Concessionario .....	35
Art. 43. Obblighi di comunicazione da parte del Concessionario.....	36
Art. 44. Obblighi a carico del Concedente.....	36
Art. 45. Conformità agli standard sociali.....	37
Art. 46. Pubblicità.....	38
Art. 47. Tracciabilità dei pagamenti .....	38
Art. 48. Spese contrattuali, imposte, tasse .....	38

CONCESSIONE DEGLI SPAZI DI 4 LOTTI E DEI SERVIZI PER LA CREAZIONE DELLA FABBRICA DELLA CREATIVITÀ NELLA MANIFATTURA TABACCHI

Art. 49.	Gestione dei rifiuti.....	38
Art. 50.	Manutenzione ordinaria e gestione dei locali, impianti e allestimenti.....	39
<b>CAPO 9.</b>	<b>CONTROLLI SULLA QUALITÀ DEL SERVIZIO</b> .....	<b>39</b>
Art. 51.	Commissione di controllo e valutazione.....	39

**PARTE PRIMA****DEFINIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DELL'APPALTO****Titolo I. Definizione economica e rapporti contrattuali****CAPO 1. NATURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE****Art. 1. Premesse**

Manifattura Tabacchi è un complesso di pregio storico collocato al centro dell'abitato di Cagliari, ai margini del quartiere della Marina, di fronte al porto, in una posizione favorevole ad essere punto di richiamo per cittadini, visitatori e turisti.

La struttura ha alle spalle una lunga e travagliata storia. La prima pietra viene posata nel 1482, per la costruzione del convento dei frati Minori Osservanti. Distrutto parzialmente dai bombardamenti spagnoli nel 1717, il convento viene ricostruito dai piemontesi inglobando i resti degli edifici preesistenti. A partire dalla seconda metà del '700 l'edificio viene convertito in fabbrica per la lavorazione del tabacco e ampliato, in seguito anche alla chiusura della sede di Sassari nel 1828, fino a diventare verso la fine dell'800 uno degli opifici più importanti della città. Nei primi decenni del '900 il complesso si espande ancora con la realizzazione del cortile quadrangolare e dell'edificio delle Officine.

La Manifattura rappresenta oggi un importante esempio di opificio da restituire alla città, ma anche da preservare e tutelare. L'intero complesso risulta caratterizzato da un elevato pregio storico – architettonico e, quindi, sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. I vincoli di carattere storico architettonico, strutturale e di sicurezza ne impongono pertanto una fruizione leggera. A causa della particolare ubicazione e dei limitati sbocchi verso l'esterno, il numero massimo di persone che attualmente possono contemporaneamente fruire degli spazi è pari a 819. Sono in fase di esecuzione interventi di manutenzione straordinaria che potrebbero consentire nel prossimo futuro l'incremento di tale indice di affollamento.

La più recente ristrutturazione del complesso, conclusa nel novembre del 2015, è stata fatta con l'obiettivo di farne un luogo multifunzionale di produzione, promozione e interazione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica e della innovazione digitale, che possa rappresentare un punto di riferimento per la città di Cagliari e per la Sardegna.

Nella nuova concezione, Manifattura ospiterà operatori economici operanti nel campo della innovazione e cultura, con l'aspirazione ultima che il complesso diventi un luogo in cui la sperimentazione e la formazione convivano con la produzione, l'incubazione con l'imprenditoria, la creatività con la tecnologia, la promozione degli eventi con la valorizzazione degli spazi. Manifattura sarà la piattaforma atta a creare le condizioni per mettere in relazione persone e professionalità che oggi non collaborano e che necessitano di sinergie e integrazione per meglio rispondere alle esigenze contemporanee.

Per il periodo da agosto 2016 sino al luglio 2019, la gestione dell'intero complesso è stata affidata dalla Regione Autonoma della Sardegna all'Agenzia Sardegna Ricerche (Deliberazione Giunta Regionale N. 19/2 dell'8.4.2016).

Per il primo anno di gestione di Sardegna Ricerche, e fino ad oggi, i circa 6000 metri quadri di spazi coperti ristrutturati sono stati concessi a soggetti pubblici e privati per realizzare eventi di breve durata di natura culturale, scientifica, imprenditoriale (mostre, esposizioni, riunioni e convegni, seminari e incontri) sulla base di un Regolamento transitorio di accesso in vigore, pubblicato all'interno della sezione Manifattura Tabacchi del sito istituzionale di Sardegna Ricerche all'indirizzo <http://www.sardegnaRicerche.it/index.php?xsl=2014&s=13&v=9&c=14385&tb=14382&st=5>. Dal mese di novembre 2016 ad oggi, sono stati svolti diverse attività, tra piccoli (seminari, corsi) e grandi (mostre, esposizioni) eventi. Nel tempo si è potuto constatare un aumento progressivo del numero di sopralluoghi alla struttura finalizzati alla conoscenza degli spazi e nonché un progressivo incremento delle prenotazioni per l'organizzazione di eventi di breve durata, ciò a dimostrazione del fatto che Manifattura ha assunto un ruolo sempre più baricentrico e di prestigio nel panorama cagliaritano.

Lo scopo del bando, di cui il presente capitolato costituisce documento di gara, è quello di procedere alla concessione di 4 lotti finalizzati a contribuire alla realizzazione del Progetto della Fabbrica della Creatività che promuova lo sviluppo e l'insediamento di attività che operino nell'ambito delle industrie creative e culturali, ICT digitale e riconducibile ai settori manifatturieri e terziari, ad alto contenuto tecnologico, in grado di coinvolgere anche i giovani ad elevata formazione e professionalità, che intendano svolgere la propria attività in un luogo funzionale ed economicamente sostenibile.

La presente concessione di servizi prevede pertanto la concessione degli spazi suddivisi in quattro lotti (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4) per una durata di 6 (sei) anni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna del servizio, prorogabili su disposizione discrezionale esclusivamente della Stazione Appaltante per altri e ulteriori 6 (sei) anni, agli stessi patti e condizioni del contratto originario, per contribuire alla creazione della Fabbrica della Creatività, per la produzione e promozione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica, della innovazione digitale, come anche previsto nel Piano di Attività approvato dalla Giunta Regionale con Delibera del 23 dicembre 2016, n. 69/8 e pubblicato all'interno della sezione Manifattura Tabacchi del sito istituzionale di Sardegna Ricerche all'indirizzo <http://www.sardegna.comunicazione.it/index.php?xsl=2145&s=327430&v=2&c=14388&vd=2&tb=14382> e allegato al presente Capitolato.

In ragione della gestione temporanea dell'intero complesso affidata con Deliberazione Giunta Regionale N. 19/2 dell'8.4.2016, la Regione Autonoma della Sardegna ha autorizzato l'Agenzia Sardegna Ricerche a stipulare contratti di durata superiore al periodo di gestione temporanea, pertanto alla scadenza della stessa gestione temporanea la Regione Autonoma della Sardegna erediterà i contratti attivi e subentrerà nel ruolo di Committente e gestore definitivo della struttura.

Prima della scadenza del contratto potrà essere individuato un General Contractor, nominato dal Concedente che svolgerà il ruolo di gestore dei contratti attivi in nome e per conto della Regione Autonoma della Sardegna.

**Il Concessionario non avrà nulla da pretendere per il cambio del Concedente.**

## Art. 2. Oggetto dell'appalto e definizioni

1. Il presente Capitolato Speciale della Concessione disciplina la concessione di servizi, ai sensi della Parte III del D. Lgs. 50/2016, in cui la controprestazione a favore del Concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i lotti 1, 2, 3 e 4, i cui spazi sono ampiamente descritti nella relazione e ubicati all'interno del Complesso Manifattura Tabacchi e individuati negli elaborati grafici del progetto, a fronte del pagamento di un canone all'Amministrazione, soggetto a rialzo in sede di gara.
2. Il Concessionario svolgerà le proprie attività all'interno del complesso Manifattura Tabacchi con il proprio rischio di impresa. La principale caratteristica di ogni contratto di concessione infatti consiste proprio nel fatto che il Concessionario assume e svolge l'attività d'impresa legata alla concessione stessa per massimizzare i benefici generabili con la propria attività nel libero mercato e minimizzare e gestire, in piena autonomia e con la propria esclusiva responsabilità, ogni rischio collegato all'esecuzione della concessione stessa. Ogni **rischio, economico, gestionale, operativo ecc. legato all'affidamento, rimane pertanto a totale carico del Concessionario**. Sardegna Ricerche non è infatti obbligata in alcun modo a garantire un numero minimo di fruitori dei servizi, mentre il Concessionario è impegnato a soddisfare la richiesta, anche se superiore, in quanto presente. Il Concessionario deve quindi provvedere a gestire l'attività aggiudicata in concessione mediante capitali, risorse umane, tecniche e tecnologiche e organizzazione propri. Il Concessionario eseguirà i servizi in oggetto a proprio rischio utilizzando strutture e locali, impianti, apparecchiature ed attrezzature presenti concessi da Sardegna Ricerche oltre a quelle di cui vorrà dotarsi a proprie spese. Sardegna Ricerche rimane pertanto esclusa da qualsiasi impegno o responsabilità connessa con l'esecuzione del servizio.
3. Anche ai fini dell'articolo 3, comma 5, della legge n. 136 del 2010 e dell'articolo 72, comma 4, sono stati acquisiti i seguenti codici:

Lotto	Codice identificativo della gara (CIG)	Codice Unico di Progetto (CUP)
1	7524015598	G73J14000320002
2	7524018811	G73J14000320002
3	75240198E4	G73J14000320002
4	75240209B7	G73J14000320002

4. Nel presente Capitolato sono assunte le seguenti definizioni:

- a) **Codice dei contratti:** il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- b) **Regolamento generale:** il decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici, per quanto ancora in vigore;
- c) **Decreto n. 81 del 2008:** il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d) **Concessione di servizi:** contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale la Stazione Appaltante affida a un operatore economico la gestione del servizio in argomento riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto con assunzione in capo al Concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi;
- e) **Rischio operativo:** il rischio legato alla gestione del servizio sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico. Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione;
- f) **Rischio di domanda:** il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;
- g) **Manifattura Tabacchi:** il complesso di pregio storico dell'Ex Manifattura Tabacchi sito in Viale Regina Margherita 33 – 09125 – Cagliari, in cui si svolgerà la presente concessione di servizi;
- h) **Stazione appaltante o Amministrazione o Concedente:** il soggetto giuridico che indice la gara per la concessione e che sottoscriverà il contratto, rappresentato dall'Agenzia Regionale Sardegna Ricerche che svolgerà il ruolo in misura temporanea e a cui potrà subentrare, nel corso dell'appalto, la Regione Sardegna, il gestore definitivo o un general contractor;
- i) **Concorrente:** il soggetto giuridico (singolo, raggruppato o consorziato), comunque denominato ai sensi dell'articolo 45 del Codice dei contratti, che partecipa al presente bando di concessione con la presentazione di offerta;
- j) **Concessionario o Aggiudicatario:** Operatore economico che stipula la concessione con l'Amministrazione acquisendo il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i servizi assentiti in concessione, alle condizioni di cui allo schema di concessione;
- k) **Capitolato:** il presente Capitolato Speciale di Concessione;
- l) **Lotti:** gli spazi adeguatamente descritti nella documentazione di gara che saranno concessi per l'esecuzione dei servizi descritti nel Progetto Tecnico Gestionale e che risponda agli obiettivi declinati dalla Stazione Appaltante;
- m) **Comunità di Manifattura:** è l'insieme di tutti i soggetti che, a vario titolo, usufruiranno dei servizi e degli spazi di Manifattura;
- n) **Progetto Tecnico Gestionale:** il progetto contenuto nell'offerta tecnica nel quale il concorrente illustra il programma delle attività che il concorrente propone di svolgere all'interno dei lotti in concessione qualora aggiudicatario, nonché le forme di partenariato e collaborazione e il progetto degli interventi di adeguamento funzionale degli spazi e quant'altro ritenga necessario per la propria attività e per il perseguimento degli obiettivi di creazione della Fabbrica della Creatività;
- o) **Piano economico finanziario:** il documento che dovrà essere prodotto dal concorrente nel quale lo stesso procederà alla valutazione economica, attraverso la comparazione tra costi e ricavi attesi, derivante dalla realizzazione del Progetto Tecnico Gestionale offerto e nel quale dovrà mostrare la garanzia dell'equilibrio economico e finanziario della concessione;
- p) **RUP:** Responsabile unico del procedimento di cui all'articolo 31 del Codice dei contratti;
- q) **DEC:** Direttore dell'esecuzione del contratto, tecnico incaricato dalla Stazione appaltante ai sensi dell'articolo 101 del Codice dei contratti;
- r) **DURC:** il Documento unico di regolarità contributiva;
- s) **POS:** il Piano operativo di sicurezza di cui agli articoli 89, comma 1, lettera h) e 96, comma 1, lettera g), del Decreto n. 81 del 2001.

- t) **Commissione di Controllo e Valutazione:** commissione nominata dal Concedente che verifica l'osservanza delle disposizioni contrattuali da parte del Concessionario e che valuta la qualità nell'esecuzione del contratto;
- u) **Commissione Giudicatrice:** commissione nominata dalla Stazione Appaltante **preposta alla valutazione delle offerte tecniche e economiche;**
- v) **Giorni lavorativi consecutivi:** dal lunedì al venerdì.

### **Art. 3. Descrizione degli obiettivi della concessione**

1. L'obiettivo generale della presente concessione è quello di contribuire a dare vita, negli spazi di Manifattura Tabacchi, al progetto della Fabbrica della Creatività (di seguito anche Fabbrica) attraverso l'insediamento e l'aggregazione di operatori delle industrie culturali, creative, delle piattaforme digitali, dei settori complementari e della cosiddetta "experience economy" ossia di attività di natura intellettuale i cui processi produttivi non necessitano di macchinari che determinino impatti sulle componenti ambientali (emissioni sonore, vapori o esalazioni, scarichi di sostanze inquinanti, consumi energetici significativi, etc.) ma che occupino stabilmente la struttura per avviare e realizzare attività e iniziative, in un luogo baricentrico per la città di Cagliari. Il Concessionario, nello svolgimento della propria attività caratteristica, dovrà contribuire attivamente ad animare la struttura, a contaminare con il proprio dinamismo e know-how le altre attività che si svolgeranno nella Fabbrica, a contribuire ad aprire verso il mondo della cultura e della creatività regionale, nazionale e internazionale la Manifattura, a organizzare o a partecipare ad eventi di tipo culturale e creativo all'interno di Manifattura che contribuiscano a crearne un luogo di riferimento per tutta l'area metropolitana e per la cittadinanza e ad accrescerne il valore anche turistico e a partecipare attivamente alla nascita della Fabbrica della Creatività e della Comunità di Manifattura.

I concorrenti alla gara per la concessione degli spazi dovranno pertanto illustrare dei progetti o servizi, nelle seguenti **cinque sfere**:

- a. **Industrie culturali**, con alta densità di contenuti creativi ma che possono avviare produzioni potenzialmente illimitate (a solo titolo di esempio: editoria, musica, cinema, radio-televisione, videogiochi, ecc.);
  - b. **Industrie creative**, che pur ad alta densità di contenuti culturali, rispondono ad altri settori dell'economia come l'architettura, il design, l'artigianato, la moda, il food design, la comunicazione, ecc.);
  - c. **Piattaforme digitali**, che pur avendo un'organizzazione industriale, contengono contenuti creativi basati sull'economia della condivisione;
  - d. **Settori complementari** come l'educazione, il turismo culturale, l'IT, ossia settori che di fatto non appartengono alla sfera culturale creativa in senso stretto, ma presentano delle forti sinergie con quest'ultimi;
  - e. **Experience economy** ovvero settori dell'economia che non sono "culturali" ma che consentono una penetrazione sempre più pervasiva dei contenuti creativi.
2. In ottemperanza a quanto previsto nel Piano allegato alla Delibera G.R. n. 69/8 del 23.12.2016, il lotti 1 e 2 potranno essere impegnati da operatori per la realizzazione di progetti nell'ambito di tutte le cinque sfere sopraelencate, mentre i lotti 3 e 4 potranno essere impegnati esclusivamente da operatori per la realizzazione di progetti nell'ambito delle prime due sfere sopraelencate (punti a e b).
  3. Il Progetto proposto non può prevedere:
    - lo sviluppo di attività che denotino il mero sfruttamento dello spazio per le proprie attività ma che non restituiscano alla collettività e alla struttura di Manifattura un valore aggiunto e la creazione di un dinamismo creativo, artistico e culturale (es: il semplice trasferimento dell'attività da una sede all'altra);
    - la mera riproposizione di soluzioni e progetti attuati in altri luoghi senza una vera contestualizzazione nella sede di Manifattura Tabacchi.
  4. I Concessionari che occuperanno stabilmente gli spazi dovranno facilitare le collaborazioni sia tra i soggetti utilizzatori degli spazi, presenti nella struttura a vario titolo, attraverso la condivisione di know-how, l'agevolazione e la creazione di progetti integrati sia con il mondo dell'impresa, dell'arte e della cultura cittadina, regionale, nazionale e internazionale, favorendo la crescita personale e professionale degli operatori economici coinvolti e generando uno stato di continuo "fermento" attorno alla struttura.



## Art. 4. Durata della concessione

1. La concessione ha una durata di 6 (sei) anni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di **consegna del servizio**, prorogabili su disposizione discrezionale esclusivamente della Stazione Appaltante per altri e ulteriori 6 (sei) anni agli stessi patti e condizioni del contratto originario.
2. Successivamente alla stipula del Contratto di Concessione, l'Amministrazione procederà alla **consegna dei locali e degli spazi** così come descritti all'articolo 6 del presente Capitolato per l'allestimento degli stessi sulla base del Progetto Tecnico Gestionale offerto in sede di gara dal Concessionario e successivamente approvato dal Concedente a seguito dell'acquisizione di tutte le autorizzazioni, pareri e nulla osta di legge.
3. L'Amministrazione, qualora ricorrano motivi di urgenza, nelle more della stipula del Contratto e sotto le riserve di legge, si riserva la facoltà di procedere anticipatamente alla **consegna dei locali e degli spazi**.
4. La fase di allestimento dei locali e degli spazi, della durata massima di **120 (centoventi) giorni** dalla data di **consegna**, al netto dei tempi necessari all'acquisizione – da parte del Concessionario - di eventuali pareri e autorizzazioni presso gli enti competenti, si concluderà solo a seguito dell'esito positivo di una verifica preliminare, da parte dell'Amministrazione, circa la conformità dei locali e dell'allestimento del Concessionario, rispetto a quanto previsto:
  - dal Progetto Tecnico Gestionale;
  - dal progetto approvato dagli enti competenti;
  - dalla normativa vigente in materia di sicurezza e di conformità impiantistica.

Qualora il progetto di allestimento preveda interventi che non siano funzionali all'avvio del servizio iniziale proposto, ma siano necessari all'avvio di attività posticipate nel tempo, gli stessi potranno essere conclusi anche in termini temporali successivi a quelli stabiliti per la consegna del servizio, purché tale facoltà sia espressamente dichiarata nel Progetto Tecnico Gestionale e non determini una diminuzione qualitativa sia in termini di allestimento degli spazi che in termini di attività in essi svolte nella fase iniziale.
5. La concessione avrà decorrenza dalla data del verbale di **consegna del servizio** redatto in contraddittorio tra il Concessionario e il Concedente.
6. La durata del contratto è tuttavia soggetta all'esito positivo di verifiche intermedie condotte da Sardegna Ricerche volte ad accertare il rispetto in fase esecutiva degli standard di tipo quanti qualitativo stabiliti dal Concessionario in fase di offerta. Dette verifiche, con resoconti semestrali, saranno eseguite dalla Commissione di Controllo e Valutazione senza alcuna calendarizzazione prestabilita e secondo le regole di seguito descritte nel presente Capitolato.
7. È facoltà dell'Amministrazione concedere o meno la proroga al Concessionario ai medesimi patti e condizioni di cui al contratto iniziale. **È escluso il tacito rinnovo.**
8. Il Concessionario, qualora interessato ad ottenere una proroga della Concessione, dovrà far pervenire all'Amministrazione, entro 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza contrattuale, apposita richiesta motivata indicando il numero di anni per i quali richiede la proroga del medesimo servizio. La proroga può essere concessa **su base biennale**, su insindacabile giudizio dell'Amministrazione, da un minimo di 2 (due) anni fino ad un massimo di 6 (sei) anni.
9. Nel caso di richiesta di proroga parziale di 2 (due) o 4 (quattro) anni, il Concessionario può richiedere, con le medesime modalità, un'ulteriore proroga sino al raggiungimento massimo dei 6 anni prorogabili.
10. Il Concedente comunica formalmente al Concessionario, entro 120 (centoventi) giorni dalla scadenza del contratto originario, l'esito della valutazione della richiesta di proroga della Concessione esplicitando le ragioni che hanno portato all'accettazione o al diniego della richiesta stessa.
11. L'amministrazione, nella fase di valutazione di richiesta di proroga, può concordare con il Concessionario adeguamenti e/o modifiche dei servizi in concessione al fine di attualizzarli al continuo evolversi nel tempo del progetto innovativo ispiratore della Fabbrica della Creatività, senza che questo generi alterazioni e/o variazioni essenziali dei servizi approvati nel Progetto Tecnico Gestionale di cui al contratto originario.
12. In caso di esito positivo della richiesta di proroga e prima della stipula del Contratto, il Concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione l'integrazione della cauzione definitiva e della polizza di responsabilità civile secondo le modalità di cui agli articoli 35 e 37 del presente Capitolato.
13. In caso di mancata richiesta di proroga da parte del Concessionario il contratto di concessione si intende concluso al termine dei primi 6 (sei) anni come da contratto principale.
14. Le Parti si daranno reciprocamente atto che con la sottoscrizione del contratto di concessione dei locali, ed indipendentemente dall'eventuale trattamento tributario ai fini delle imposte indirette, non intendono costituire un rapporto di locazione regolato dalle norme contenute nella legge 392/1978, trattandosi infatti di concessione

amministrativa da parte di pubblica Amministrazione finalizzata e strumentale al raggiungimento delle finalità di cui al contratto di concessione dei servizi e subordinata a tutti gli effetti alla stessa concessione.

15. Il Concessionario, al termine della concessione, non avrà titolo ad esigere un indennizzo o una buonuscita.

### Art. 5. Valore della concessione e del canone mensile

1. Il valore della concessione, stabilito in base alle disposizioni dell'articolo 167 del Codice, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, ed è pari a **€ 6.954.000,00** (euro seimilioninovecentocinquantaquattro/00) superiore alla soglia di cui all'articolo 35 del Codice.
2. Il valore presunto stimato per la concessione, pari a **€ 6.954.000,00** (euro seimilioninovecentocinquantaquattro/00) per l'intera durata della Concessione (sei anni più ulteriori eventuali sei anni), è stato calcolato sulla base della stima prevista nel **piano economico finanziario di massima** allegato al progetto del servizio con elaborato **B - Piano Economico Finanziario di massima**.
3. Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione del servizio offerto.
4. L'importo derivante dagli oneri della sicurezza ai fini dell'eliminazione dei rischi interferenziali è stato stimato in € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) annuali per ogni lotto in concessione, come indicato nel DUVRI (Allegato **E - D.U.V.R.I.**). Il Concessionario, per la concessione di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i locali e gli spazi dei lotti individuati, in conformità al Progetto Tecnico Gestionale, si impegnerà a versare all'Amministrazione un **canone di concessione** di importo fisso mensile, pari agli importi mensili di cui al punto successivo, più IVA al 22%, oggetto di **rialzo** in sede di offerta economica di gara.
5. Il costo del **canone di concessione mensile a base d'asta** è stato determinato prendendo come riferimento il costo base di localizzazione fissato in 6 euro/m<sup>2</sup>/mese oltre l'IVA definito a pag.17 del Piano di Attività approvato dalla Giunta Regionale con Delibera del 23 dicembre 2016, n. 69/8 e pubblicato all'interno della sezione Manifattura Tabacchi del sito istituzionale di Sardegna Ricerche, e così suddiviso per ogni lotto:

CANONE DI CONCESSIONE BASE MENSILE	
LOTTO	Canone mensile a base d'asta
Lotto n.1 m <sup>2</sup> : 1002	€ 6.000
Lotto n.2 m <sup>2</sup> : 354	€ 2.400
Lotto n.3 m <sup>2</sup> :383	€ 2.000
Lotto n.4 m <sup>2</sup> :347	€ 2.000

6. Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi). La revisione del canone scatterà solo su richiesta avanzata dalla parte che vi avrà interesse, posto che con tale clausola la stazione appaltante ha inteso regolare con modalità eque e ragionevoli il meccanismo di adeguamento automatico del canone.
7. In nessun caso il Concessionario potrà pretendere riduzioni degli importi da corrispondere, o rimborsi o indennizzi di alcun genere, per le eventuali minori entrate dovute a fatti non direttamente imputabili alla Stazione Appaltante. Con il contratto di concessione si intende assunto in capo al Concessionario il rischio operativo legato alla gestione dei servizi, in particolare il **rischio di domanda**, ovvero il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa. Nessun indennizzo, a nessun titolo, verrà inoltre riconosciuto al Concessionario in caso di chiusura temporanea al pubblico di alcune aree o dell'intera struttura di Manifattura Tabacchi per attività di manutenzione o di sicurezza e emergenza o alla riduzione degli eventi brevi programmati durante il periodo della concessione.
8. Sardegna Ricerche rimane esclusa da qualsiasi impegno o responsabilità connessa con l'esecuzione del servizio, i clienti provvederanno personalmente ad effettuare il pagamento del corrispettivo dei servizi ricevuti che potranno avvenire, a discrezione degli stessi clienti, tramite i più comuni mezzi di pagamento.

## **Art. 6. Luogo di esecuzione del servizio**

1. Per l'espletamento del servizio, l'Amministrazione concederà in gestione al Concessionario i soli locali e spazi del complesso Manifattura Tabacchi sito in Viale Regina Margherita 33 a Cagliari, meglio identificati nelle planimetrie allegate e nella relazione, e precisamente:
  - Lotto n. 1 sito al piano primo, superficie in concessione pari a 1002 mq (compresi i servizi igienici B22/a e B22/b, ed escluso 204/a) – Codice del locale in planimetria: 204 – affollamento massimo attuale 113 persone;
  - Lotto n. 2, al piano primo, superficie pari a 354 mq (compresi i bagni B21/a) – Codice del locale in planimetria: 203 – affollamento massimo attuale 46 persone;
  - Lotto n. 3, al sottopiano, superficie pari a 383 mq (compresi i bagni B05), con affaccio sul piano stradale di via XX Settembre - Codice del locale in planimetria: 008, 009, 010, 011, 012, 017 – affollamento massimo attuale 41 persone;
  - Lotto n. 4, al piano terra, superficie pari a 347 mq (compresi i bagni B13/a) - Codice del locale in planimetria: 103 – affollamento massimo attuale 39 persone;
2. Per maggiore dettaglio si rimanda alla relazione per la descrizione puntuale di tutti locali e dei relativi impianti e finiture.
3. I locali dei lotti in concessione si trovano allo stato attuale liberi da allestimenti e partizioni interne, e con gli impianti minimi a garantire una fruibilità dello spazio tal quale. Sarà cura del Concessionario allestire i locali rendendoli idonei allo svolgimento delle attività proposte nel Progetto Tecnico Gestionale.
4. Parimenti gli impianti garantiscono l'alimentazione di forza motrice al quadro di zona e la connettività Internet. Sarà cura del Concessionario prevedere una distribuzione interna degli impianti progettata in coerenza con le attività da svolgere e con il progetto di allestimento generale del locale.
5. In sede di offerta il Concessionario descriverà la propria proposta di allestimento dei locali che sarà pertanto oggetto di valutazione da parte della Commissione Giudicatrice.
6. I locali affidati al Concessionario devono essere da questo utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle attività richieste dalla presente concessione, salvo diversa autorizzazione dell'Amministrazione. E' fatto divieto al Concessionario cedere in tutto o in parte gli spazi oggetto della concessione senza la preventiva autorizzazione del Concedente. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Concedente potrà richiedere l'immediata restituzione dei locali, oltre al risarcimento del danno.
7. Allo stato attuale la struttura di Manifattura è oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di aumento delle vie di esodo e delle uscite di sicurezza, di potenziamento degli impianti elettrici, di insonorizzazione degli impianti di climatizzazione, di adeguamento della struttura alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e di prevenzione incendi, finalizzati sia a rendere la struttura maggiormente aderente alla destinazione funzionale del Progetto della Fabbrica della Creatività che all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e dell'agibilità dei locali.
8. Il sito di Manifattura, e pertanto anche dei lotti in concessione, devono essere intesi come luoghi in continua evoluzione che, nell'ottica di un potenziamento della struttura e delle attività presenti e future finalizzate a dare vita al Progetto della Fabbrica della Creatività, possono determinare la necessità di lavori e interventi di manutenzione e miglioramento edilizio, strutturale e impiantistico.
9. Il Concessionario, con la sottoscrizione del contratto di concessione, prende atto della possibilità che, nel periodo di svolgimento della concessione, siano programmati e realizzati lavori di manutenzione straordinaria e di potenziamento anche nei locali oggetto della concessione o nei locali attigui.
10. Sarà onere dell'Amministrazione programmare e informare per tempo i Concessionari di tutti gli eventuali lavori di manutenzione straordinaria che si svolgeranno nella struttura del complesso di Manifattura e, in particolare, di quelli che interesseranno direttamente o indirettamente i locali in concessione, adottando tutte le necessarie azioni e cautele volte a rendere gli stessi di minore impatto possibile nei confronti del Concessionario e delle attività che si svolgono nei propri locali. Il Concedente prevede anche la convocazione di riunioni volte ad individuare le possibili interazioni con le attività esistenti e le conseguenti soluzioni per garantire il normale proseguo delle attività dei Concessionari.
11. L'Amministrazione si impegna anche a prevedere lavorazioni da eseguirsi nei giorni e negli orari che, di volta in volta, verranno individuati come gli orari a minor impatto sulle attività esistenti (es. orari notturni, giorni festivi etc).

12. Il Concessionario non avrà nulla da pretendere per eventuali impedimenti o inconvenienti che temporaneamente dovessero insorgere a seguito della esecuzione dei lavori citati. Per la temporanea chiusura dell'attività che dovesse superare i **tre giorni** lavorativi consecutivi ad eccezione del sabato e domenica, su esplicita richiesta del Concedente, al Concessionario potrà essere riconosciuta una proporzionale riduzione del canone mensile.
13. Nel Disciplinare della Comunità di Manifattura Tabacchi che sarà allegato al contratto, come descritto all'articolo 16, potranno essere esplicitate regole e condizioni che disciplinano i diritti e doveri delle parti incentrate con i principi del reciproco interesse e della civile convivenza nella struttura.

### **Art. 7. Oneri e servizi a carico del Concedente**

1. Il Concedente si impegna a fornire al Concessionario, per tutta la durata della concessione, i seguenti servizi e forniture totalmente inclusi e compensati dal canone di concessione e precisamente:
  - Fornitura di energia elettrica indipendente per ogni singolo lotto con distribuzione principale sino ai quadri di zona alimentati rispettivamente da: Fornitura pubblica; Gruppo elettrogeno (in fase di progettazione e realizzazione); Gruppo di continuità (USP) centralizzato (in fase di progettazione e realizzazione). Allo stato attuale può essere garantita la forza motrice massima al quadro elettrico descritta nella relazione, ma è in corso la progettazione del potenziamento delle linee elettriche che consentiranno di incrementare la forza motrice disponibile, in ragione anche delle effettive esigenze delle attività che si insedieranno nei locali e negli spazi in concessione.
  - Fornitura idrica potabile con distribuzione principale sino ai servizi igienici.
  - Presidi antincendio attivi (Illuminazione di sicurezza, rivelazione fumi, diffusione sonora per evacuazione, estintori e idranti).
  - Impianto di climatizzazione centralizzato, per il riscaldamento e raffrescamento dei locali e degli spazi comuni.
  - Connessione Internet mediante impianto strutturato composto da una rete WIFI e da cablaggio fisico rame/fibra ottica sia nelle zone comuni che nel singolo lotto.
  - Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) dell'intera Manifattura Tabacchi (in fase di acquisizione).
  - Pulizie degli spazi comuni. La pulizia dei locali del lotto e dei relativi bagni ad uso esclusivo sarà di competenza dei Concessionari.
  - Guardiania h24 e video sorveglianza degli spazi esterni;
  - Derattizzazione/disinfestazione degli spazi esterni/spazi comuni;
2. Il Concedente assicura e garantisce quanto sopra elencato per tutto il periodo della Concessione. Per la mancata fornitura dei servizi sopra elencati per cause ascrivibili a guasti e rotture delle reti e impianti di competenza del Concedente che comportano l'interruzione dell'attività per una durata superiore alle 48 ore lavorative al mese, al Concessionario potrà essere riconosciuta una proporzionale riduzione del canone mensile. Qualora il guasto o la rottura derivassero da una non corretta gestione degli impianti e delle reti o la mancata manutenzione ordinaria delle stesse a carico del Concessionario, nulla potrà essere preteso dallo stesso che si impegnerà a porre rimedio e riparazione prontamente e nel minore tempo possibile, pena l'applicazione delle penali di cui all'articolo 28. Sono esclusi da questa tipologia tutti gli interventi di manutenzione annunciati all'articolo 6 capoversi 8 e 9.
3. Qualora la mancata fornitura dei servizi sopra elencati derivasse da guasti o rotture esterne alla struttura e a carico degli Enti Gestori dei servizi (Comune, Enel, etc.) nulla potrà essere preteso dal Concessionario. Il Concedente si impegnerà a sollecitare gli interventi di riparazione al fine di ovviare quanto prima ai disagi derivanti dall'assenza del servizio.
4. Al fine di garantire e incentivare la nascita della Fabbrica della Creatività e accompagnare i Concessionari nel primo periodo di sviluppo del Progetto, il Concedente si impegna inoltre a rendere disponibili i seguenti servizi che non saranno rivolti direttamente al Concessionario, ma lo stesso potrà beneficiarne in maniera diretta, a seguito di esplicita richiesta, e potrà comunque avvantaggiarsi della presenza degli stessi in maniera indiretta.
5. Saranno resi disponibili dal Concedente, a seguito di specifici affidamenti o concessioni a soggetti terzi, per un periodo di tempo non definito, i seguenti **servizi logistico organizzativi**:
  - il servizio di Bar e Caffetteria;
  - il servizio di assistenza, accoglienza e gestione del pubblico e degli organizzatori in caso di eventi di breve durata sulla base del Regolamento transitorio allegato al presente Capitolato;
  - il servizio di Management Culturale, di cui è in corso la selezione della figura di Manager Culturale, che potrà essere disponibile per fornire specifica consulenza ai Concessionari sui temi di competenza attraverso incontri calendarizzati a cadenza almeno mensile.

6. Saranno inoltre resi disponibili **servizi e strumenti operativi** pensati e progettati ad hoc per la Comunità di Manifattura, nella fase di start up del Progetto della Fabbrica della Creatività, per accompagnare i Concessionari in materia di informazione tecnico scientifica e brevettuale, startup e imprese innovative, fabbricazione digitale, programmi europei a sostegno della ricerca e dell'innovazione, appalti pubblici.
7. I servizi logistico organizzativi e i servizi e strumenti operativi non saranno garantiti per tutta la durata della concessione e il Concessionario non avrà nulla da pretendere in caso di sospensione, interruzione o ritardato avvio di uno o più dei servizi sopra elencati. Gli stessi sono da intendersi quali servizi a sostegno della nascita della Fabbrica della Creatività, ma non costituiscono un obbligo per il Concedente. Per lo svolgimento di taluni servizi di cui sopra, il Concedente si riserva di acquisire una preventiva specifica richiesta e/o compenso da parte del Concessionario, sulla base dei Regolamenti in vigore o in definizione per ciascuno dei servizi di cui sopra.
8. Il Concedente si riserva la possibilità di installare un sistema per il controllo degli accessi al fine di tenere sotto controllo il numero di visitatori e fruitori del complesso di Manifattura Tabacchi in ottemperanza alle limitazioni connesse alla densità di affollamento prevista nel CPI in corso di ottenimento ed in virtù dei vincoli storico artistici che ne impongono una fruizione leggera. Ciò anche in relazione alla possibilità di adibire Manifattura ad eventi di carattere temporaneo capaci di richiamare un elevato afflusso di utenti.

### **Art. 8. Oneri e servizi a carico del Concessionario**

1. Il Concessionario si impegna al rispetto del Progetto Tecnico Gestionale proposto in sede di gara e alla esecuzione di tutti i servizi e le attività che consentano la creazione e lo sviluppo del Progetto della Fabbrica della Creatività, oltre tutte le regole e condizioni già descritte e definite nel presente Capitolato e negli ulteriori documenti di gara.
2. Gli spazi di Manifattura, ad eccezione di quelli relativi ai lotti oggetto della presente concessione, saranno nella disponibilità dell'Amministrazione per l'organizzazione degli eventi di breve durata, secondo le regole e condizioni elencate nel Regolamento transitorio pubblicato. Per tale ragione il Concessionario deve essere edotto che gli obiettivi e i progetti di sviluppo della struttura di Manifattura Tabacchi sono quelli di creare un ambiente dinamico e vivo, aperto all'utenza di settore, alla cittadinanza, agli eventi culturali, seminari e convegni. Il Progetto proposto dal Concessionario dovrà essere coerente e compatibile con gli obiettivi di Manifattura e contribuire allo sviluppo e alla realizzazione degli obiettivi, senza avere nulla da pretendere o reclamare per l'animazione della struttura.
3. Il Concessionario dovrà:
  - Realizzare gli impegni presi nel Progetto Tecnico Gestionale e rispettare il cronoprogramma di esecuzione di tali impegni;
  - Collaborare nella realizzazione del Progetto della Fabbrica della Creatività, assumendo una posizione di disponibilità e cooperazione nei confronti della Comunità di Manifattura;
  - Favorire la contaminazione e la messa a disposizione del proprio know-how senza assumere posizioni di chiusura nei confronti degli ospiti stabili e/o temporanei di Manifattura;
  - Partecipare agli incontri calendarizzati organizzati dal Concedente per contribuire attivamente con idee, soluzioni e modelli di sviluppo della Comunità di Manifattura;
  - Rispettare le regole e condizioni di utilizzo degli spazi e l'immagine del luogo;
  - Comunicare, con almeno 20 giorni di anticipo, eventuali eventi che il Concessionario deciderà di organizzare all'interno dei propri spazi in concessione per consentire al Concedente, e se opportuno, al Manager Culturale, di valutare la compatibilità dell'evento organizzato con l'immagine e il target di Manifattura e le eventuali interferenze con gli eventi programmati all'interno della struttura;
  - Comunicare prontamente al Concedente in merito a eventuali problematiche sorte nello svolgimento del proprio servizio e attività e nella realizzazione del Progetto Tecnico Gestionale, proponendo sempre soluzioni volte a garantire alternative di valore e qualità almeno pari o superiore a quanto inizialmente proposto;
  - Privilegiare l'organizzazione di eventi culturali, seminari, convegni all'interno degli spazi di Manifattura e coinvolgere la comunità di Manifattura nella possibile cooperazione e partenariato nella realizzazione degli stessi;
  - Mantenere i locali e gli spazi in concessione in una situazione di assoluto decoro, provvedendo alla manutenzione secondo quanto descritto nell'articolo 10 del Capitolato, di pulizia e contribuendo anche al mantenimento decoroso degli spazi comuni;

- Assumere in prima persona, attraverso il proprio personale, e impegnarsi nei confronti delle ditte subappaltatrici e dei prestatori di servizi e dei propri clienti, ad assumere un comportamento rispettoso e educato, nei confronti degli altri utenti e cittadini che frequentano la struttura e della comunità di Manifattura;
- Rispettare gli orari di apertura e di chiusura dei locali comunicati in sede di Progetto Tecnico Gestionale, o comunicare prontamente eventuali modifiche ordinarie o esigenze straordinarie;

### **Art. 9. Benefit e agevolazioni proposte al Concessionario**

1. Il Concessionario potrà utilizzare per 5 giornate/anno le sale 004 o 202 senza oneri aggiuntivi, ad eccezione dei relativi costi di pulizia o oneri accessori non inclusi nel listino prezzi. Le modalità di prenotazione sono indicate nel Regolamento in vigore.
2. Il Concessionario potrà accedere, da postazioni predeterminate, a risorse elettroniche/banche dati specialistiche che Sardegna Ricerche acquisirà in relazione alle esigenze della Comunità di Manifattura.

### **Art. 10. Manutenzione dei locali e degli spazi a carico del Concedente**

1. Sono a carico del Concedente le seguenti opere di manutenzione sui locali:
  - Manutenzione edile straordinaria del lotto e delle parti comuni, ad eccezione degli allestimenti realizzati dal Concessionario.
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria dei bagni comuni.
  - Manutenzione dell'impianto elettrico delle zone comuni fino al quadro di zona dei lotti.
  - Manutenzione dell'impianto idrico potabile e fognario con distribuzione principale sino ai servizi igienici.
  - Manutenzione dei Presidi antincendio attivi (Illuminazione di sicurezza, rivelazione fumi, diffusione sonora per evacuazione, estintori e idranti).
  - Manutenzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato.
  - Manutenzione edile ordinaria delle parti comuni.
  - Manutenzione dell'impianto ascensore.
2. E' attualmente in corso la pratica per la richiesta e l'ottenimento del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) per il complesso di Manifattura Tabacchi e dell'agibilità e sono attualmente in corso interventi per incrementare le potenzialità degli impianti.

### **Art. 11. Manutenzione dei locali e degli spazi a carico del Concessionario**

1. Sono a carico del Concessionario le seguenti opere di manutenzione sui locali:
  - Manutenzione della parte di impianto elettrico a solo uso esclusivo del Concessionario.
  - Manutenzione ordinaria dei bagni ad uso esclusivo del Concessionario.
  - Manutenzione edile ordinaria del Lotto. Il Concessionario si impegnerà a mantenere i locali nello stato in cui sono stati consegnati così come meglio descritto all'art. 50 del presente capitolato.
2. E' obbligo del Concessionario ottenere un CPI relativo alle attività specifiche che si svolgeranno nel lotto e che dovrà essere coerente con quello generale di Manifattura Tabacchi. Il Concessionario dovrà predisporre la pianificazione dell'emergenza, comprensiva delle procedure di gestione per tutti i diversi scenari ipotizzabili, individuazione delle figure coinvolte (addetti e coordinatori) e relativa designazione e formazione; al riguardo, anche in applicazione del DLgs. 81/08, dovranno essere designati gli addetti antincendio (regolarmente formati e in numero adeguato rispetto agli eventi programmati), in occasione di ogni manifestazione o evento programmato; dovrà inoltre essere garantita la presenza di personale qualificato in grado di intervenire prontamente sugli impianti elettrici e sugli impianti tecnici rilevanti ai fini della sicurezza della gestione delle emergenze.
3. E' a carico del Concessionario la funzionalizzazione e l'allestimento dei locali coerentemente con le esigenze della attività svolta. La variazione analitica del carico di incendio prodotta in seguito all'allestimento dovrà essere aggiornata in considerazione dei materiali che saranno effettivamente installati / depositati nei diversi locali; inoltre, nella valutazione del carico di incendio, il contributo delle strutture in legno, ove presenti, dovrà essere valutato con il criterio di cui alla Lett. Circ. Prot. N. 414/4122 sott. 55 del 28 marzo 2008, tenendo conto del potere calorifico del legno pari a 17.5 MJ/kg. Ciascun intervento sugli impianti, sulle murature, sui pavimenti, sui solai, sugli infissi, sarà a carico del Concessionario e dovrà essere approvato da Sardegna Ricerche e dovrà in ogni caso essere attuato in conformità con la normativa sui beni architettonici vincolati. Nella normale e ordinaria

conduzione dei locali vigono, in ogni caso, le regole di cui all'art. 10 del "Regolamento transitorio per l'accesso alla struttura per l'organizzazione di eventi di breve durata".

### **Art. 12. Pulizia dei locali a carico del Concessionario**

1. Il Concessionario dovrà mantenere nel massimo ordine ed in perfetta pulizia i locali e gli spazi messi a disposizione dall'Amministrazione nonché i relativi impianti, macchinari, attrezzature, arredi, rivestimenti, infissi, pareti e vetrate.
2. Il Concessionario dovrà pertanto eseguire, a proprie cure e spese, o mediante il subappalto a ditte specializzate o mediante l'utilizzo di proprio personale dipendente specializzato nel campo delle pulizie e delle sanificazioni ambientali, le pulizie giornaliere e periodiche, nonché quelle straordinarie da effettuarsi in occasione di eventi straordinari (manutenzioni, manifestazioni di particolare rilevanza, etc.).
3. In particolare, Il Concessionario dovrà provvedere:
  - 3.1. alla pulizia dei locali in concessione;
  - 3.2. alla pulizia e sanificazione dei servizi igienici e dei sanitari;
  - 3.3. al lavaggio e sanificazione delle superfici verticali, comprese quelle vetrate e gli infissi e delle superfici orizzontali interne dei locali; dei pavimenti e degli arredi;
  - 3.4. alla pulizia dei corpi illuminanti.
4. Il Concedente darà indicazioni sulle tipologie di prodotti da utilizzare (detersivi e gli altri prodotti di sanificazione) e relative concentrazioni e modalità che dovranno essere impiegate per l'esecuzione delle pulizie dei locali.

### **Art. 13. Progetto Tecnico Gestionale**

1. Il concorrente dovrà proporre in sede di gara un **Progetto Tecnico Gestionale** che preveda sia le modalità esecutive del servizio che intende offrire, e che sarà oggetto di valutazione e attribuzione del punteggio tecnico in sede di gara. I concorrenti dovranno proporre un Progetto Tecnico Gestionale per ogni Lotto per il quale intendono partecipare al bando di concessione, da cui possa evincersi in maniera chiara:
  - il **progetto e il programma delle attività** che il concorrente propone di svolgere all'interno dei lotti, con l'esposizione chiara e dettagliata degli ambiti di attività, della programmazione e dello sviluppo delle attività proposte nei primi 6 anni di concessione, con un dettaglio maggiore per i primi tre anni e le prospettive di sviluppo per gli ulteriori anni di concessione;
  - le **forme di partenariato e collaborazione** che il concorrente intende sviluppare da cui si evinca la realizzazione di una rete che abbia quale baricentro la struttura di Manifattura Tabacchi;
  - il **progetto degli interventi di adeguamento funzionale** degli spazi in concessione in base alle necessità dei progetti selezionati e da adattare alle esigenze degli operatori e delle attività proposte, nel rispetto delle norme edilizie vigenti e in considerazione dei vincoli di tutela paesaggistica e monumentale della struttura di Manifattura Tabacchi;
  - le modalità con cui il concorrente intende **aggregare e facilitare le relazioni tra i diversi operatori ospiti della struttura e con gli operatori esterni**, finalizzate alla proposizione e sviluppo di progetti e attività, per incentivare e facilitare forme collaborative di lavoro e la contaminazione e favorire lo scambio di esperienze innovative e buone pratiche regionali, nazionali e internazionali;
  - come il concorrente intende operare per la **creazione di servizi e opportunità e competenze per la comunità di Manifattura** in connessione con i servizi a valore aggiunto offerti da Sardegna Ricerche;
  - come il concorrente intende mettere a disposizione **competenze e idee o soluzioni realizzative** per la Comunità di Manifattura, contribuendo a rendere più dinamici e creativi anche gli spazi comuni di Manifattura Tabacchi;
  - eventuali proposte di **iniziative anche di carattere sociale**, che rafforzando il radicamento della Fabbrica della Creatività nella città, evidenzino l'apertura e il sostegno alle fasce sociali più deboli. L'offerta tecnica dovrà descrivere la propria idea imprenditoriale volta a dimostrare la sostenibilità economica della propria proposta, ad attrarre il numero dei visitatori e, pertanto, della propria clientela e in grado di valorizzare e di fungere da volano di sviluppo e promozione del sito.
2. Il Concessionario dovrà organizzare e realizzare, a propria cura e spese, le iniziative e le attività descritte nel proprio Progetto Tecnico Gestionale.
3. L'offerta tecnica dovrà indicare i consumi energetici previsti per l'attività oggetto della proposta, illustrando la domanda energetica delle attrezzature e apparecchiature installate e descrivendo come la proposta sia coerente

- con i principi di sostenibilità ambientale di riduzione dei consumi energetici. Allo stato attuale su ciascun lotto l'impianto è sufficiente a garantire un carico pari a 20 kW.
4. Saranno oggetto di valutazione nel Progetto Tecnico Gestionale tutte le soluzioni, modalità gestionali, servizi e quant'altro il concorrente intenda proporre per l'esecuzione dell'appalto e che non sia in contrasto con le regole previste dal presente Capitolato. Ogni proposta dovrà essere esposta nel suddetto Progetto e descritta nel dettaglio ponendo ogni adempimento, ove necessario, a carico del Concessionario, conseguente alle soluzioni tecniche dallo stesso offerte.
  5. A seguito dell'efficacia dell'aggiudicazione, l'Amministrazione potrà richiedere all'aggiudicatario di integrare il Progetto Tecnico Gestionale offerto al fine di fornire un maggiore dettaglio di tutte o parte delle soluzioni proposte o modificare le condizioni esecutive e gestionali che contrastino con i contenuti del presente Capitolato, senza alterare le soluzioni che sono state oggetto di valutazione positiva in sede di gara.
  6. Il Progetto Tecnico Gestionale sarà sottoposto alla successiva approvazione da parte dell'Amministrazione e costituirà elemento integrativo e costitutivo del Contratto di Concessione.
  7. Al Progetto Tecnico Gestionale dovrà essere allegato un **cronoprogramma esecutivo** dei primi 36 mesi del servizio in cui dovranno essere dettagliate le attività proposte dal concorrente in sede di gara:
    - a) la data di consegna del servizio successiva alla data di consegna dei locali e degli spazi offerta dal concorrente in sede di gara e comunque non oltre 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di consegna dei locali e degli spazi;
    - b) le date di avvio e programmazione di tutti i servizi e attività proposte nel Progetto Tecnico Gestionale;
    - c) la programmazione di tutti gli eventuali eventi extra proposti in sede di gara.
  8. Le modifiche che l'Amministrazione richiederà al fine di rendere il Progetto Tecnico Gestionale approvabile dovranno essere trasmesse dall'aggiudicatario entro dieci giorni dalla richiesta e comunque non oltre la data prevista per la stipula del contratto o per la consegna dei locali e degli spazi nel caso di consegna anticipata del servizio.
  9. Il Progetto Tecnico Gestionale potrà anche prevedere eventi e manifestazioni da svolgersi all'interno dei locali e degli spazi oggetto della presente concessione, per essi nulla sarà dovuto dal Concessionario in quanto già compensato dal canone mensile offerto in sede di gara.
  10. La programmazione delle iniziative culturali dovrà essere sempre concordata con l'Amministrazione, siano essi svolti nei locali e negli spazi in concessione che svolti negli ulteriori lotti e corti, previa verifica della disponibilità degli stessi spazi, della non sovrapposizione con altri eventi e della qualità dell'evento proposto compatibilmente con la storia dell'edificio e le attività che si svolgono quotidianamente nella struttura.
  11. Per tale ragione, il Concessionario dovrà comunicare con un anticipo di almeno 20 giorni, le manifestazioni e gli eventi culturali che intenderà proporre per consentire all'Amministrazione di svolgere le verifiche necessarie all'approvazione dello stesso evento.
  12. Il Concessionario, nella programmazione delle proprie attività e di ulteriori eventi, dovrà tenere conto di non generare disturbo alle ulteriori attività che si svolgono e si svolgeranno all'interno della struttura, tenendo in debito conto dei regolamenti comunali in riferimento all'esposizione al rumore. Gli eventuali eventi musicali proposti saranno oggetto di specifica valutazione e autorizzazione.
  13. Il Concessionario sarà tenuto a dare attuazione a quanto contenuto e proposto nel Progetto Tecnico Gestionale, il cui contenuto è da considerarsi minimo, potendo l'aggiudicatario, proporre ed organizzare anche altre diverse attività, comunque finalizzate a promuovere e valorizzare adeguatamente la propria attività e il sito di Manifattura Tabacchi. In ogni azione posta in essere dovrà comunque sempre rispettare le eventuali prescrizioni impartite dal Concedente e dalla competente Soprintendenza e sarà a suo carico l'ottenimento delle autorizzazioni preventive ove necessario.
  14. L'approvazione del Progetto Tecnico Gestionale del Concessionario non equivale ad autorizzazione degli eventi, iniziative e attività culturali proposte. Le stesse dovranno essere sottoposte alla preventiva condivisione e autorizzazione. La mancata autorizzazione, adeguatamente motivata, ad iniziative del Concessionario non potrà essere oggetto di pretese di risarcimento o indennizzo.
  15. La mancata approvazione del Progetto Tecnico Gestionale per cause imputabili all'aggiudicatario costituisce motivo di revoca dell'aggiudicazione e di scorrimento della graduatoria a seguito dell'incameramento della cauzione preliminare.
  16. Il Progetto Tecnico Gestionale è parte integrante del contratto di Concessione e vincola il Concessionario alla sua completa realizzazione. Il mancato rispetto dei termini e delle condizioni del Progetto Tecnico Gestionale corrisponde ad inadempienza contrattuale e ad esso si applicano le penali di cui all'articolo 28 del presente Capitolato o, se reiterate, la risoluzione contrattuale ai sensi dell'articolo 29 del presente Capitolato.



17. L'Amministrazione addebiterà inoltre al Concessionario inadempiente, a titolo di risarcimento danni, l'eventuale maggior spesa che potrebbe derivare per l'assegnazione del servizio ad altra società.

#### **Art. 14. Piano economico finanziario**

1. L'offerta ed il contratto devono contenere il **piano economico finanziario definitivo** attestante la copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale definito, redatto ai sensi dell'art. 165 del Codice dei Contratti in considerazione delle proposte di servizi contenuti nel Progetto Tecnico Gestionale del concorrente.
2. Al fine di agevolare la partecipazione degli operatori economici, si allega al progetto del servizio l'elaborato denominato **B - Piano Economico Finanziario di massima** che tiene conto esclusivamente dei potenziali servizi.
3. Tale piano dovrà essere presentato, pena esclusione, nell'offerta economica e sarà successivamente allegato al Progetto Tecnico Gestionale a dimostrazione della copertura dei costi dei servizi proposti.
4. Il piano economico-finanziario dovrà contenere i principali indicatori di redditività nonché il quadro di tutti i costi che l'aggiudicatario intende sostenere compresi i costi di gestione e dei singoli servizi nonché i ricavi che prevede di conseguire per la durata stabilita della concessione di sei anni.
5. Il piano economico finanziario dovrà definire i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario posti a base dell'affidamento della Concessione, compresi a titolo esemplificativo:
  - 5.1. i tempi e i costi previsti per l'allestimento dei locali;
  - 5.2. l'importo dei ricavi presunti;
  - 5.3. l'importo complessivo dei costi di gestione del servizio;
  - 5.4. le caratteristiche e l'entità degli eventuali servizi aggiuntivi da fornire.
6. In sede di gara, la Stazione Appaltante potrà richiedere spiegazioni in merito al Piano Economico e Finanziario presentato, qualora la Commissione Giudicatrice dovesse ritenere lo stesso incompleto o l'offerta apparire anormalmente bassa, sulla base di un giudizio tecnico sulla congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta.

#### **Art. 15. Clausole del contratto di concessione**

1. Per la consegna dei locali e degli spazi e per la successiva consegna del servizio saranno redatti appositi verbali dopo la stipula del contratto.
2. Il servizio dovrà essere attivato entro il termine massimo di 120 giorni (ad esclusione del tempo necessario per la fase autorizzativa) decorrente dalla data di consegna dei locali e degli spazi, comprensivo dei giorni necessari all'allestimento ed arredamento degli stessi, proposti eventualmente dall'aggiudicatario, e delle necessarie autorizzazioni di legge per l'avvio del servizio.
3. A garanzia dei beni consegnati e degli obblighi relativi, il Concessionario sarà obbligato alla costituzione di una garanzia fideiussoria, a titolo di cauzione definitiva (articolo 35 del presente Capitolato).
4. Il Concessionario dovrà impegnarsi a garantire che i fruitori del servizio non occupino aree interdette al pubblico e a chiudere, al termine di ciascuna giornata di lavoro, i locali concessi in uso.
5. L'Amministrazione, anche attraverso la Commissione di Controllo e Valutazione, si riserva la facoltà di accesso in qualunque momento ai locali concessi in gestione, per effettuare delle verifiche sullo stato d'uso e di mantenimento dei locali o per ogni altra esigenza di servizio.
6. A tal fine, dovrà essere consentito l'accesso ai lotti da parte del personale autorizzato dall'Amministrazione che custodirà, anche ai fini della sicurezza, una copia delle chiavi che saranno affidate al Concessionario all'atto della consegna dei locali.
7. Il Concessionario è responsabile per tutti i danni arrecati a persone, animali o cose, anche di terzi, che potessero derivare, in qualsiasi modo o momento, da quanto forma l'oggetto della concessione. In particolare è responsabile dei danni derivanti a tutti i beni dell'Amministrazione e della Manifattura Tabacchi, a causa della carente manutenzione ordinaria, ovvero dal mancato adeguamento alle norme di sicurezza di tutti i beni in concessione, oltre che degli impianti ed attrezzature realizzati a propria cura e spese.
8. Il Concessionario non potrà adibire o utilizzare i locali messi a disposizione dall'Amministrazione per scopi diversi da quelli previsti dal presente Capitolato e non potrà mutare la destinazione d'uso dei locali. Inoltre non potrà modificare autonomamente la configurazione e l'utilizzo degli stessi locali e/o la posizione degli impianti e dei macchinari utilizzati, salvo quanto previsto dall'aggiudicatario nel Progetto Tecnico Gestionale o salvo accordi preventivi assunti con l'Amministrazione.

9. Sarà vietata la concessione a terzi, sia privati che Enti od Organizzazioni di qualsiasi natura, dell'uso anche saltuario dei locali concessi o di parte di essi, senza il preventivo assenso dell'Amministrazione.
10. All'interno dei locali e degli spazi oggetto della concessione il Concessionario non potrà concedere a terzi spazi a uso pubblicitario, senza il preventivo assenso dell'Amministrazione, inclusa la concessione di distributori automatici di alimenti/bevande.
11. Il Concessionario dovrà rispettare eventuali norme, regolamenti e disposizioni che dovessero essere ordinate da Sardegna Ricerche, Regione Sardegna, Comune di Cagliari, Prefettura, Soprintendenza, Vigili del Fuoco o altri enti in considerazione della peculiarità dei luoghi in cui si svolgerà il servizio. Sarà cura del Concessionario, prima della consegna del servizio, prendere i dovuti contatti con gli enti competenti al rilascio delle autorizzazioni di legge e sarà onere dello stesso il rispetto delle disposizioni, prescrizioni e richieste finalizzate all'ottenimento delle autorizzazioni.
12. L'inosservanza delle condizioni stabilite nel presente articolo determinerà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell' art. 1456 Codice Civile e l'Amministrazione potrà richiedere l'immediata restituzione dei locali, oltre al risarcimento del danno.
13. La sottoscrizione dell'offerta e del contratto da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e incondizionata accettazione anche dei suoi allegati, della legge, dei regolamenti e di tutte le norme vigenti in materia di contratti pubblici, nonché alla completa accettazione di tutte le norme che regolano la presente concessione, e del progetto per quanto attiene alla sua perfetta esecuzione. In particolare, il Concessionario, all'atto della firma del contratto, accetta specificatamente per iscritto, a norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole contenute nelle suddette disposizioni di legge nonché quelle contenute nel presente Capitolato. Inoltre, tale assunzione implica la perfetta conoscenza di tutte le condizioni locali, ed in generale di tutte le circostanze, di tipo generale e particolare, che possano aver influito sul giudizio del Concessionario circa la convenienza di sottoscrivere il contratto di concessione, anche in relazione alla prestazione da rendere e ai ricavi previsti. Infine, si precisa che la sottoscrizione del contratto di concessione implica il pieno rispetto degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza.
14. Il Concessionario è tenuto ad osservare le istruzioni e gli ordini impartiti da Sardegna Ricerche e accetta anche la condizione che un soggetto terzo subentri nel ruolo di Concedente in quanto Sardegna Ricerche svolgerà il ruolo di gestore di Manifattura Tabacchi in misura temporanea fino al mese di Luglio 2019. Nulla avrà a pretendere il Concessionario nei confronti di Sardegna Ricerche per il subentro di un soggetto terzo (Regione Autonoma della Sardegna o General Contractor) nel presente contratto di concessione.

### **Art. 16. Disciplinare della Comunità di Manifattura Tabacchi**

1. Oltre a quanto contenuto nel presente Capitolato, nello schema di contratto di concessione e nel Progetto Tecnico Gestionale offerto, sulla base delle effettive proposte di attività e di modalità esecutive contenute nel Progetto Tecnico Gestionale, verrà allegato al contratto un documento denominato Disciplinare della Comunità di Manifattura Tabacchi (di seguito anche Disciplinare).
2. Il Disciplinare è strutturato sommariamente in due parti. Una parte riguarda un insieme di regole generali, pressoché identiche per tutti i Concessionari dei diversi lotti. L'altra parte – personalizzata - definisce le regole di esecuzione del servizio contemperando le esigenze del Concessionario con quelle dei Concessionari che a vario titolo utilizzano la struttura.
3. Il Disciplinare dovrà tenere conto, a seguito della conoscenza dei contenuti del Progetto Tecnico Gestionale di tutti i lotti affidati in concessione e delle attività che si svolgeranno nel lotto, e di incontri preliminari con il Concessionario, delle effettive esigenze dello stesso che dovranno essere contemperate con la regolamentazione della struttura.
4. Il Disciplinare dovrà prevedere le modalità di gestione della cooperazione e contaminazione tra gli ospiti della struttura, ma anche delle eventuali interferenze tra le attività: con gli eventi brevi – organizzati da soggetti esterni - che si svolgeranno negli altri spazi di Manifattura, con l'immagine del luogo e con il Progetto della Fabbrica.
5. Il Disciplinare sarà proposto dal Concedente prima del verbale di consegna dei locali e degli spazi. Il Concessionario avrà al massimo dieci giorni per prenderne visione e suggerire eventuali modifiche. La scelta dell'accoglimento delle stesse spetta all'insindacabile giudizio del Concedente, che proporrà il Disciplinare nella sua versione definitiva.

6. Qualora il Concessionario decidesse di non accettare il Disciplinare e non si trovasse un accordo tra le parti, l'Amministrazione potrà decidere di revocare l'aggiudicazione.
7. Il Disciplinare non potrà, per nessuna ragione, ostacolare l'esecuzione del Progetto Tecnico Gestionale proposto dal Concessionario o limitarne le attività e la libertà imprenditoriale, a meno che la stessa non costituisca elemento di contrasto con il Progetto della Fabbrica della Creatività, con la comunità di Manifattura e con l'immagine del luogo.

### **Art. 17. Pagamento delle tasse e utenze**

1. Le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, per il riscaldamento e raffrescamento dei locali e per la fornitura del servizio idrico integrato, sono già comprese e interamente compensate nel canone di concessione.
2. Rimangono ad esclusivo carico del Concessionario il pagamento delle imposte per l'esercizio del servizio, il pagamento della tassa sui rifiuti, delle eventuali tasse su diritti di esercizio e quant'altro necessario per l'esecuzione delle attività in concessione.

## **CAPO 2. DISCIPLINA CONTRATTUALE**

### **Art. 18. Interpretazione del contratto e del capitolato speciale di concessione**

1. In caso di norme del Capitolato speciale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari oppure all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.
2. L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del presente Capitolato speciale, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del progetto approvato; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.
3. Ovunque nel presente Capitolato si preveda la presenza di raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari, la relativa disciplina si applica anche agli appaltatori organizzati in aggregazioni tra imprese aderenti ad un contratto di rete, nei limiti della compatibilità con tale forma organizzativa.

### **Art. 19. Documenti che fanno parte del contratto**

1. Il Concessionario deve presentarsi nei termini stabiliti per la stipulazione del contratto. Scaduti tali termini l'aggiudicazione sarà considerata decaduta a danno del Concessionario.
2. Fanno parte integrante e sostanziale del contratto di concessione, ancorché non materialmente allegati:
  - 2.1. il presente Capitolato speciale, compresi gli allegati.
  - 2.2. tutti gli altri elaborati del progetto di seguito elencati:
    - A) Relazione tecnico illustrativa
    - B) Piano Economico Finanziario di massima
    - C) Capitolato Speciale Di Concessione
    - D) Schema di contratto di concessione
    - E) D.U.V.R.I.
    - F) Documenti catastali
- EG01) Inquadramento generale
- EG02) Pianta delle coperture
- EG03) Pianta del Piano Terra
- EG04) Pianta del Piano Primo
- EG05) Pianta del Sottopiano
- EG06) Pianta del Lotto 1
- EG07) Pianta del Lotto 2
- EG08) Pianta del Lotto 3
- EG09) Pianta del Lotto 4
- 2.3. Il Progetto Tecnico Gestionale offerto dal Concessionario e approvato dall'Amministrazione comprensivo dei servizi offerti in sede di gara e secondo le tempistiche del cronoprogramma allegato;
- 2.4. il Piano Operativo di Sicurezza di cui all'articolo 89, comma 1, lettera h), del Decreto n. 81 del 2008 e al punto 3.2 dell'allegato XV allo stesso decreto;
- 2.5. le Polizze di Garanzia di cui agli articoli 34, 35 e 37 del presente Capitolato;
3. Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di contratti pubblici, e in particolare:
  - 3.1. il Codice dei contratti, approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
  - 3.2. il Regolamento DPR 207/2010, per quanto ancora applicabile;
  - 3.3. gli strumenti attuativi richiamati dal Codice dei contratti;
  - 3.4. il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, con i relativi allegati.
4. Successivamente alla fase di aggiudicazione dell'appalto di concessione, l'Amministrazione, di concerto con i Concessionari, emanerà il Disciplinare della Comunità di Manifattura Tabacchi di cui all'articolo 16, atto a coordinare le attività insediatesi nei lotti oggetto di concessione al fine di garantire l'armoniosa convivenza tra i diversi operatori e un'organica gestione degli spazi comuni, anche in occasione di eventi di breve durata che dovessero svolgersi all'interno di Manifattura.

5. Il Disciplinare di cui al punto precedente farà parte integrante del contratto di concessione ed il Concessionario è pertanto obbligato al rispetto dello stesso.

### **Art. 20. Fallimento del Concessionario**

1. In caso di fallimento del Concessionario, la Stazione appaltante si avvale, senza pregiudizio per ogni altro diritto e azione a tutela dei propri interessi, della procedura prevista dall'articolo 110 del Codice dei contratti.
2. Se il Concessionario è un raggruppamento temporaneo, in caso di fallimento dell'impresa mandataria o di una impresa mandante trovano applicazione rispettivamente i commi 17, 18, 19, 19-bis, 19-ter dell'articolo 48 del Codice dei contratti.
3. Se il Concessionario è un raggruppamento temporaneo, in caso di situazioni contingenti tali da determinare la necessità di una variazione della compagine per motivazioni inerenti modifiche dei singoli soggetti costituenti il raggruppamento, quali ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, acquisizioni o insolvenza, trovano applicazione rispettivamente i commi 17, 18, 19, 19-bis, 19-ter dell'articolo 48 del Codice dei contratti.

### **Art. 21. Rappresentante del Concessionario e domicilio**

1. Il Concessionario deve eleggere domicilio presso la sede di Manifattura Tabacchi; a tale domicilio si intendono ritualmente effettuate tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini e ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto. Il Concessionario è tenuto a comunicare, prima dell'inizio dell'appalto, l'indirizzo, l'indirizzo di posta elettronica certificata e ordinaria ed il numero telefonico.
2. Il Concessionario è infine tenuto a comunicare, prima dell'inizio dell'appalto, il nominativo e il rispettivo numero del telefono cellulare, di uno o più Responsabili (titolare e sostituti), del servizio di in concessione.
3. Il **Responsabile del Concessionario** (e i suoi eventuali sostituti) per il presente appalto sarà individuato tra il proprio personale e incaricato di dirigere, coordinare e controllare tutte le attività connesse al servizio e ai quali l'Amministrazione potrà far riferimento, direttamente, per dirimere questioni di carattere generale.
4. Il Responsabile del Concessionario, o uno tra i suoi eventuali sostituti, dovrà assicurare la propria reperibilità telefonica e pronto intervento tutti i giorni, feriale e festivo, dalle ore 7:00 alle ore 22:00 e possedere i seguenti requisiti e responsabilità:
  - 4.1. adeguata preparazione e formazione professionale, in relazione alle competenze necessarie per la gestione della concessione;
  - 4.2. possesso dei poteri necessari per la gestione servizio della concessione, per la rappresentanza dei soggetti e operatori economici insediati e per impartire eventuali ordini al personale dipendente, per sospendere o modificare il servizio a seguito di rilievi del DEC o dell'Amministrazione;
  - 4.3. piena conoscenza del servizio proposto;
  - 4.4. piena conoscenza delle attrezzature e degli impianti;
  - 4.5. responsabilità sul rispetto di tutti gli adempimenti derivanti dall'applicazione del D. Lgs n. 81/2008 in materia di sicurezza sul luogo di svolgimento del servizio.
5. Tutte le eventuali comunicazioni o disposizioni formali effettuate al Responsabile s'intenderanno come validamente rivolte ed eseguite, ai sensi e per gli effetti di legge, direttamente al Concessionario stesso. Quanto sarà dichiarato e sottoscritto dal Responsabile sarà considerato dall'Amministrazione dichiarato e sottoscritto in nome e per conto del Concessionario.
6. Il DEC si riserva la facoltà di chiedere all'Amministrazione che il Concessionario provveda alla sostituzione del Responsabile, o di uno dei sostituti, nel caso in cui gli stessi dovessero risultare inadeguati per il servizio. L'Amministrazione avrà il diritto di esigere il cambiamento del Responsabile o di uno dei sostituti del Concessionario previa comprovata dimostrazione di incapacità o grave negligenza, senza che il Concessionario possa sollevare alcuna obiezione.
7. Il Concessionario è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia o dalla negligenza di detti soggetti, nonché della malafede o della frode nella esecuzione del servizio.
8. Ogni variazione del domicilio di cui al comma 1, o del Responsabile o dei suoi sostituti, deve essere tempestivamente notificata alla Stazione Appaltante.

### **Art. 22. Convenzioni in materia di valuta e termini**

1. In tutti gli atti predisposti dalla Stazione appaltante i valori in cifra assoluta si intendono in euro.
2. In tutti gli atti predisposti dalla Stazione appaltante i valori in cifra assoluta, ove non diversamente specificato, si intendono I.V.A. esclusa.

3. Tutti i termini di cui al presente Capitolato speciale, se non diversamente stabilito nella singola disposizione, sono computati in conformità al Regolamento CEE 3 giugno 1971, n. 1182.

### CAPO 3. TERMINI PER LA ESECUZIONE

#### **Art. 23. Consegna dei locali e degli spazi e consegna del servizio**

1. A seguito dell'approvazione del Progetto Tecnico e Gestionale e della stipula del contratto di concessione, qualora non ricorra la necessità di avviare anticipatamente il servizio per ragioni d'urgenza, l'Amministrazione, tramite il DEC, comunicherà la data stabilita per la **consegna dei locali e degli spazi** affidati in concessione.
2. La **consegna dei locali e degli spazi**, della quale verrà redatto in contraddittorio con l'aggiudicatario verbale in triplice copia, potrà avvenire anche prima della stipulazione del contratto, sotto le riserve di legge, nella data concordata con l'aggiudicatario e comunque nel rispetto della normativa vigente.
3. Nel corso della **consegna dei locali e degli spazi** verrà verificato lo stato di uso e di manutenzione dei locali, degli impianti, dei beni e delle attrezzature e di quant'altro verrà dato in concessione al Concessionario e dovrà essere riconsegnato al termine dell'appalto. Sarà allegato al verbale una dettagliata descrizione e documentazione fotografica sullo stato di uso e di funzionamento dei locali, degli impianti, dei beni e delle attrezzature.
4. Dalla data delle consegna di cui al verbale del precedente periodo decorreranno i tempi per gli allestimenti dei locali. Il Concessionario si impegna a garantire l'avvio del servizio entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di consegna dei locali, a meno del tempo necessario all'acquisizione delle autorizzazioni, pareri e nulla osta di legge.
5. Sono ad esclusivo ed integrale carico del Concessionario il progetto esecutivo, la fornitura e la posa in opera degli allestimenti, comprendenti le eventuali divisioni e partizioni degli ambienti, le attrezzature e gli arredi, necessari per lo svolgimento dei servizi in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza, accessibilità, norme igienico sanitarie.
6. Il Concessionario dovrà sottoporre all'Amministrazione le schede tecniche degli allestimenti, arredi, mobili (tavoli, scrivanie, sedie, divani, ecc) per la preventiva autorizzazione con riferimento alla classe di reazione al fuoco (max classe 1), alla funzionalità e alla compatibilità estetica con l'immagine dei locali.
7. Trascorsi i giorni proposti dal Concessionario per l'avvio del servizio, l'Amministrazione, tramite il DEC, comunicherà la data stabilita per la **consegna del servizio** affidato in concessione.
8. La consegna del servizio, della quale verrà redatto in contraddittorio con il Concessionario verbale in triplice copia, sarà preceduta e condizionata dalla preliminare verifica, alla presenza del DEC, degli eventuali incaricati dall'Amministrazione e del Responsabile del Concessionario: dell'avvenuta realizzazione di tutti gli allestimenti secondo quanto proposto dal Concessionario nel Progetto Tecnico Gestionale per l'avvio del servizio, dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge per la realizzazione degli allestimenti e per l'avvio dell'esercizio in concessione, delle certificazioni sui materiali e sui macchinari acquistati, del rispetto delle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza sui luoghi di lavoro, assunzionali e previdenziali sul personale incaricato.
9. Esclusivamente per risolvere aspetti di dettaglio, al Concessionario potranno essere concessi non oltre dieci giorni naturali e consecutivi per ottemperare ad eventuali osservazioni dell'Amministrazione, trascorsi i quali si procederà alla verifica in contraddittorio dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni formulate. In caso di inutile decorso del termine pattuito per ottemperare alle osservazioni, per ogni giorno di ritardo si applicheranno le penali di cui all'articolo 28 fino alla risoluzione in danno del contratto di appalto in caso di reiterata inadempienza da parte del Concessionario.
10. Se nel giorno fissato e comunicato il Concessionario non si presenta a ricevere la consegna dei locali e degli spazi o la consegna del servizio, il DEC fissa un nuovo termine perentorio, non inferiore a 5 (cinque) giorni e non superiore a 15 (quindici) giorni; i termini per l'esecuzione decorrono comunque dalla data della prima convocazione. Decorso inutilmente il termine anzidetto è facoltà della Stazione Appaltante di risolvere il contratto e incamerare la cauzione definitiva, fermo restando il risarcimento del danno (ivi compreso l'eventuale maggior prezzo di una nuova aggiudicazione) se eccedente il valore della cauzione, senza che ciò costituisca motivo di pretese o eccezioni di sorta da parte del Concessionario. Se è indetta una nuova procedura per l'affidamento del servizio, il Concessionario è escluso dalla partecipazione in quanto l'inadempimento è considerato grave negligenza accertata.
11. La consegna del servizio, anche se effettuata sotto le riserve di legge, è subordinata al preventivo espletamento degli adempimenti sotto elencati:
  - 11.1. presentazione dell'elenco nominativo del personale che l'aggiudicatario intende impiegare nel servizio secondo il Progetto Tecnico Gestionale proposto;
  - 11.2. costituzione dei depositi cauzionali di cui al successivo articolo 35;

- 11.3. presentazione delle polizze assicurative di cui al successivo articolo 37;
  - 11.4. nomina dei rappresentanti del Concessionario di cui al precedente articolo 21;
  - 11.5. l'avvenuto accertamento degli adempimenti preliminari in materia di sicurezza di cui ai successivi articoli 38 e 39.
12. L'Aggiudicatario assume piena responsabilità dei beni ricevuti in consegna dall'Amministrazione: avrà quindi l'obbligo di gestirli, custodirli, assicurarli e sottoporli a manutenzione costante e puntuale per tutta la durata della gestione, nel rispetto dei modi e dei tempi indicati nel presente Capitolato Speciale.
  13. L'Aggiudicatario sarà quindi pienamente responsabile del perfetto mantenimento delle opere assunte in gestione e custodia.
  14. I servizi d'apertura e chiusura dei locali in concessione e di custodia dei beni assunti in gestione sono immediatamente a carico dell'aggiudicatario a far data dal giorno della consegna.

#### **Art. 24. Riconsegna dei locali**

1. Il Concessionario dovrà impegnarsi a riconsegnare, alla scadenza contrattuale, i locali messi a disposizione dall'Amministrazione, in perfetto stato di pulizia, di conservazione e manutenzione, salvo il normale loro deterioramento d'uso, vuoti e sgomberi da arredi, allestimenti, pareti divisorie, macchine, attrezzature e quant'altro di proprietà del Concessionario, salvo diversa pattuizione in sede contrattuale e di accordi con l'Amministrazione, senza necessità di ulteriori atti e/o diffide da parte della stessa Amministrazione.
2. All'atto della riconsegna, al termine della concessione, sarà comunque redatto un nuovo verbale e l'Amministrazione potrà richiedere la rimessa in pristino degli spazi secondo quanto risulterà dal confronto fra la situazione iniziale e quella finale, a meno dei lavori di completamento previsti dal presente Capitolato o di miglioria eventualmente effettuati e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione ovvero stabilire eventuali danni arrecati ai beni dell'Amministrazione e l'ammontare dei medesimi da porre a carico del Concessionario.
3. Eventuali danni riscontrati alla struttura e/o agli impianti, dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, saranno oggetto di valutazione economica; le spese per il ripristino saranno addebitate interamente al Concessionario, attraverso l'incameramento, totale o parziale, della cauzione definitiva prestata, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione al risarcimento degli eventuali maggiori danni riscontrati.
4. Lo svincolo della garanzia fideiussoria o deposito cauzionale sarà effettuato dopo gli adempimenti finalizzati ad accertare la consistenza e lo stato di manutenzione dei beni in restituzione (e comunque entro 30 giorni dalla scadenza contrattuale e dall'effettiva cessazione del servizio).
5. Il Concessionario, alla scadenza contrattuale, non avrà titolo ad esigere alcun indennizzo o buonuscita.
6. Nel caso in cui il Concessionario non rispettasse i tempi di restituzione dei locali, l'Amministrazione applicherà le penali previste all'articolo 28 del presente Capitolato.

#### **Art. 25. Personale**

1. Il Concessionario si obbliga ad impiegare personale qualificato e idoneo a svolgere i servizi in numero adeguato agli effettivi servizi proposti e secondo quanto descritto nel Progetto Tecnico Gestionale, in regola con la vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e dei contratti collettivi del settore, assunto (ad eccezione del personale addetto alle pulizie e a quello saltuario impiegato in eventuali servizi per eventi straordinari di natura culturale, per il quale il Concessionario potrà ricorrere a ditte specializzate (per le pulizie) o ad associazioni culturali (per i servizi culturali)) secondo le disposizioni di legge in vigore e dovrà, ancorché non aderente ad associazioni firmatarie, applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti e, se cooperative, nei confronti dei soci lavoratori, occupati nel servizio oggetto della Concessione, le condizioni contrattuali normative e retributive non inferiori a quelle previste dai vigenti, anche se scaduti, C.C.N.L ed eventuali accordi integrativi di comparto o aziendali, nonché le condizioni che dovessero risultare da ogni altro Contratto o Accordo successivamente stipulato, applicabili alla categoria e nella località in cui dovranno svolgersi le prestazioni, nonché dovrà assolvere tutti i conseguenti oneri, compresi quelli previdenziali, assicurativi e sociali.
2. Il Concessionario dovrà essere in regola con il pagamento degli stipendi e dei versamenti dei contributi in favore del proprio personale e dovrà fornire prima dell'inizio del servizio ed ogni qualvolta sia richiesto dall'Amministrazione, nel corso di vigenza del contratto, la relativa documentazione giustificativa attestante l'avvenuto adempimento a tali obblighi.
3. La Stazione Appaltante in caso di violazione degli obblighi del presente articolo, previa comunicazione al Concessionario delle inadempienze riscontrate, denuncerà al competente Ispettorato del lavoro le violazioni riscontrate, riservandosi il diritto di incamerare l'intera cauzione definitiva che il Concessionario deve



immediatamente reintegrare. La somma incamerata sarà restituita soltanto quando l'Ispektorato predetto avrà dichiarato che il Concessionario si è posto in regola.

4. Il personale alle dipendenze del Concessionario o in servizio per il Concessionario non potrà vedere riconosciuto, in alcun caso ed in alcuna forma, titolo o qualsivoglia riconoscimento di rapporto con l'Amministrazione.
5. L'inosservanza delle norme in materia di personale costituisce il mancato rispetto degli impegni contrattuali previsti e determina la facoltà dell'Amministrazione alla risoluzione contrattuale prevista all'articolo 29 del presente Capitolato.
6. Il personale dipendente del Concessionario, anche nell'ambito dello svolgimento di attività in regime di subappalto, dovrà:
  - essere sottoposto, a cura e spese del Concessionario, sia all'atto dell'assunzione che periodicamente, a tutte le visite mediche previste per legge;
  - adeguarsi alle disposizioni impartite dal referente dell'Amministrazione e al rispetto delle norme di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e al rispetto delle procedure previste dal piano di emergenza e evacuazione;
  - tenere un comportamento professionalmente adeguato e qualificato e improntato, in ogni occasione, alla massima educazione e correttezza;
  - assicurare la riservatezza delle informazioni, dei documenti e degli atti amministrativi dei quali venga a conoscenza durante l'esecuzione della prestazione;
  - provvedere alla riconsegna delle cose, indipendentemente dal valore e dallo stato, che dovesse rinvenire nel corso dell'espletamento dei servizi;
  - dichiarare di essere a conoscenza e di impegnarsi a rispettare quanto previsto nel disciplinare della Comunità di Manifattura Tabacchi.
7. L'Amministrazione, sulla base di inadempienze relative al decoro, all'igiene e alla professionalità del personale nell'esecuzione del servizio, o su richiesta della Commissione di Controllo e Valutazione di cui all'articolo 51 del presente Capitolato, potrà segnalare al Concessionario l'eventuale comportamento di grave negligenza o oltraggioso o indecoroso dello stesso nei confronti dell'utenza o della Comunità di Manifattura, chiedendone l'immediata sostituzione, senza che ciò possa costituire motivo di variazione dell'importo contrattuale e/o ulteriori oneri o risarcimenti di sorta, rispetto a quelli pattuiti in sede di gara.

### **Art. 26. Elenco del personale impiegato nei servizi in concessione**

1. Il Concessionario dovrà trasmettere, almeno 10 giorni prima della consegna del servizio, la seguente documentazione riguardante il personale che impiegherà nel servizio, anche se lo stesso deriva da eventuali contratti di subappalto con ditte terze:
  - 1.1. l'elenco nominativo del personale che sarà adoperato per lo svolgimento dei servizi in concessione, con l'indicazione dei dati anagrafici, del numero di matricola, degli estremi delle posizioni assicurative e previdenziali, della data di assunzione, della tipologia di contratto, della qualifica professionale e del livello, dei rispettivi turni e delle mansioni cui sarà adibito;
  - 1.2. copia dell'estratto del libro matricola, dei libretti di lavoro e dei libretti sanitari riguardanti il personale che sarà impiegato;
  - 1.3. copia del modello DM10 relativo al mese antecedente la formale comunicazione di denuncia retributiva.
2. La stessa documentazione dovrà essere presentata ogniqualvolta si verifichino modifiche nell'organico impiegato. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare direttamente tutti i controlli che riterrà opportuni e di coinvolgere l'Ispektorato del Lavoro ed ogni altra autorità pubblica di controllo al fine di accertare la regolarità del Concessionario.
3. Il Concessionario sarà l'unico responsabile della scelta, della distribuzione dei compiti e dell'organizzazione del proprio personale.
4. Qualsiasi variazione nominativa del personale impiegato, rispetto a quanto trasmesso in sede di prima istanza, dovrà essere tempestivamente comunicata ed autorizzata dall'Amministrazione. Il personale sostituito dovrà avere la stessa o superiore qualifica professionale e formazione del personale sostituito.

### **Art. 27. Sospensioni e interruzioni del servizio**

1. Solo l'Amministrazione e il DEC hanno la facoltà di ordinare la sospensione di tutti o di parte dei servizi in concessione - anche a più riprese - per ragioni di esigenze di manutenzione, di sicurezza, igienico - sanitarie o di interferenza con preminenti eventi e manifestazioni, per ragioni di necessità o opportunità, quale ad esempio

l'organizzazione del G7 Trasporti svoltosi nella struttura dal 20 giugno 2017 al 23 giugno 2017. In nessun caso il Concessionario potrà sospendere, di propria iniziativa i servizi.

2. Nel caso che la sospensione totale del servizio ordinata dall'Amministrazione per cause non riconducibili al Concessionario si protragga oltre le 48 ore lavorative al mese, non sarà dovuto, in misura proporzionale, il canone concessorio per il periodo di tempo della sospensione, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di prorogare la durata della concessione per il tempo delle sospensioni disposte.
3. Qualora la sospensione o interruzione del servizio derivassero da cattiva gestione o inadempienze contrattuali del Concessionario, l'Amministrazione potrà esercitare la facoltà di applicazione delle penali previste all'articolo 28 del presente Capitolato o alla risoluzione in danno del contratto come previsto all'articolo 29 del presente Capitolato; in tal caso l'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione prestata, fatta salva comunque la facoltà di procedere nei confronti del Concessionario al risarcimento dei danni subiti per effetto della risoluzione. In ogni caso, nessun compenso integrativo, indennizzo e/o risarcimento potrà essere riconosciuto al Concessionario per il mancato esercizio del servizio in concessione durante il periodo della sospensione.
4. Saranno consentite sospensioni o interruzioni temporanee nell'esecuzione del servizio solo per causa di forza maggiore o per qualunque fatto eccezionale, imprevedibile ed al di fuori del controllo del Concessionario, che quest'ultimo non possa evitare con l'esercizio della diligenza richiesta dal presente Capitolato (ad esempio la mancanza di acqua o energia elettrica e/o per qualsiasi emergenza tecnica e organizzativa), non daranno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti.
5. Salvo quanto previsto in questo articolo, l'interruzione o prolungata sospensione del servizio per decisione unilaterale del Concessionario costituisce inadempimento contrattuale che potrà comportare la risoluzione del contratto. In tal caso, l'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione prestata, fatta salva comunque la facoltà di procedere nei confronti del Concessionario al risarcimento dei danni subiti per effetto della risoluzione.

### **Art. 28. Reclami – Inadempienze – Penali in caso di ritardo**

1. La violazione di qualunque disposizione contenuta nel presente Capitolato, o il compimento da parte del Concessionario o dei suoi collaboratori/dipendenti, di azioni e/o atti che abbiano compromesso o tali da compromettere il servizio o risultare non confacenti alle caratteristiche culturali, storico – ambientali del luogo, daranno luogo all'applicazione, da parte dell'Amministrazione Appaltante, di sanzioni pecuniarie nella misura stabilita nei successivi commi del presente articolo, fino alla revoca dell'aggiudicazione e alla risoluzione del contratto nei casi di particolare gravità o di ripetute infrazioni.
2. Qualora il DEC o la Commissione di Controllo e Valutazione di cui all'articolo 51 dovessero accertare e comunicare all'Amministrazione prontamente il mancato rispetto delle disposizioni previste dal presente Capitolato Speciale e/o negli altri allegati contrattuali, tra cui il Progetto Tecnico Gestionale, l'Amministrazione procederà alla contestazione dell'inadempienza e all'elevazione della relativa penale secondo quanto stabilito nei commi successivi.
3. L'applicazione della penale, quale che sia l'infrazione contestata, non esclude il risarcimento a parte dei danni materiali eventualmente provocati dall'aggiudicatario nella sua inadempienza.
4. Per le inadempienze agli obblighi previsti nel presente Capitolato Speciale e/o negli altri allegati contrattuali verranno applicate le sanzioni giornaliere di cui alle tabelle successive, rimanendo salva la facoltà di adozione di ulteriori provvedimenti a tutela dell'interesse dell'Amministrazione, quali la risoluzione contrattuale, nel caso che le inadempienze si protraessero nel tempo, dando luogo a situazioni di pericolo o irregolarità e comunque quando la somma delle suddette sanzioni raggiunga la soglia del 10 % dell'importo della concessione.
5. In dettaglio si procederà all'applicazione delle penali secondo lo schema qui di seguito riportato:

INADEMPIMENTO	PENALE (€/infrazione)	PROCEDURA D'APPLICAZIONE DELLA PENALE
Mancato rispetto dei termini previsti per la consegna del servizio decorrenti dalla consegna dei locali e degli spazi	€ 50,00	per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 30 gg., decorsi i quali l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto

<b>INADEMPIMENTO</b>	<b>PENALE (€/infrazione)</b>	<b>PROCEDURA D'APPLICAZIONE DELLA PENALE</b>
Mancata corresponsione del canone di concessione comprensivo di penali	€ 50,00	per ogni giorno di ritardo, salvo il diritto di risolvere il contratto
Mancato rispetto dei termini per la riconsegna dei locali vuoti e in perfetto stato di manutenzione	€ 50,00	per ogni giorno di ritardo
Mancato rispetto degli impegni del Progetto Tecnico Gestionale e del crono programma esecutivo proposto	€ 100,00	per ogni infrazione, dopo 5 infrazioni l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto
Mancato o insufficiente intervento di riparazione di guasti/rotture derivanti da una non corretta gestione degli impianti e delle reti o dalla mancata manutenzione ordinaria in capo al Concessionario	€ 100,00	per ogni infrazione, dopo 5 infrazioni l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto
Scarso decoro o correttezza nei rapporti con l'utenza o la Comunità di Manifattura da parte del personale del Concessionario	€ 100,00	per ogni infrazione giornaliera, dopo 5 infrazioni l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto
Mancato rispetto del Disciplinare della Comunità di Manifattura Tabacchi	€ 200,00	per ogni infrazione, dopo 3 infrazioni l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto
Esecuzione di servizi, manifestazioni culturali e eventi senza previa autorizzazione o in difformità ad essa	€ 200,00	per ogni infrazione, dopo 3 infrazioni l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto
Disturbo per superamento dei limiti di tolleranza dal rumore previsti dalla legge o a seguito di segnalazioni dell'autorità di polizia o per atti e comportamenti da parte degli utenti del lotto	€ 200,00	per ogni infrazione, dopo 5 infrazioni l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto
Generica	€ 100,00	Per ogni altro tipo di inadempimento accertato e non compreso nelle specifiche di cui alle righe precedenti della presente tabella, contestato per iscritto dall'Amministrazione. Massimo 10 inadempimenti accertati, pena la facoltà di immediata risoluzione del contratto

6. Nel caso in cui vengano accertati interventi di modifica o di manomissione dei beni in concessione per irregolari interventi manutentivi, o per mancata esecuzione degli stessi, verrà applicata una penale di € 300,00; inoltre si provvederà al recupero dell'importo commisurato all'entità del danno accertato rispetto alle condizioni originarie ed agli oneri da sostenere per l'immediato ripristino secondo le condizioni originarie.
7. L'importo delle penali applicate di cui alla tabella del presente articolo, verrà comunicato dall'Amministrazione Appaltante al Concessionario mediante posta elettronica certificata, nella quale saranno indicate dettagliatamente le infrazioni contestate, le date e l'importo complessivo. Entro 5 (cinque) giorni, naturali e consecutivi, dalla data della suddetta comunicazione, il Concessionario potrà presentare eventuali osservazioni e/o controdeduzioni. Decorso il suddetto termine l'Amministrazione, qualora non riceva giustificazioni oppure, ricevutele, non le ritenga valide, applicherà le penali previste, o comunque adotterà le determinazioni ritenute più opportune, dandone comunicazione al Concessionario.

## **Art. 29. Risoluzione del contratto per mancato rispetto dei termini**

1. Ai sensi dell'articolo 108 del Codice dei Contratti, quando ricorrono le condizioni di cui al comma 1, la Stazione Appaltante può procedere alla risoluzione del contratto con l'Aggiudicatario, mentre, qualora ricorrano le condizioni del comma 2 dello stesso articolo, la Stazione Appaltante deve procedere alla risoluzione del contratto con l'Aggiudicatario.
2. Qualora il DEC dovesse accertare un grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte del Concessionario, tale da compromettere la corretta esecuzione del servizio, o l'esecuzione delle prestazioni, ritardi per negligenza del Concessionario rispetto alle previsioni del contratto e dei suoi allegati, si procederà ai sensi del comma 3 e seguenti dello stesso articolo 108.
3. L'Amministrazione appaltante, in applicazione delle leggi e delle norme vigenti, si riserva il diritto di risolvere il contratto con l'Aggiudicatario quando questo si renda colpevole di frode o negligenza grave o contravvenga ripetutamente agli obblighi del presente Capitolato, oppure a seguito di violazioni di norme concernenti la specifica attività (pubblica sicurezza, igiene, sanità, tutela dei lavoratori) o di quelle previste da apposite disposizioni di legge o di regolamenti, anche se qui non specificamente richiamati.
4. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, costituiscono motivo di grave inadempimento che comporta la conseguente risoluzione di diritto del contratto le seguenti azioni:
  - 4.1. il mancato rispetto dei patti previsti dai contratti di lavoro del personale dipendente;
  - 4.2. il ritardo di più di 60 (sessanta) giorni nel pagamento delle retribuzioni dei dipendenti;
  - 4.3. la cessione del contratto, in tutto o in parte;
  - 4.4. il mancato rispetto degli impegni contrattuali previsti dal Progetto Tecnico Gestionale approvato;
  - 4.5. l'interruzione dei servizi in concessione;
  - 4.6. lo svolgimento di manifestazioni, attività, servizi etc. senza la preventiva autorizzazione che arrechino danno all'immagine dell'Amministrazione o ad eventuali soggetti terzi che svolgono attività o manifestazioni temporanee all'interno della struttura o che determinino il disturbo della quiete pubblica;
  - 4.7. il mancato rispetto dei tempi e delle scadenze previste dal presente Capitolato o dal Progetto Tecnico Gestionale per l'avvio dei servizi;
  - 4.8. il mancato versamento del canone di concessione entro i termini previsti dal contratto;
  - 4.9. la violazione degli obblighi di tutela dei dati e riservatezza, di gravità tale da non consentire l'ulteriore prosecuzione delle obbligazioni contrattuali;
  - 4.10. ripetute inadempienze contestate e sanzionate secondo quanto previsto nel presente Capitolato.
5. La risoluzione del contratto per inadempimento dell'aggiudicatario comporta l'incameramento della cauzione. Il Committente inoltre si riserva la facoltà di intraprendere azioni di richiesta di risarcimento al Concessionario con l'addebito a carico dello stesso dei danni subiti dall'Amministrazione per spese dirette o indirette sostenute a causa delle sue inadempienze o colpe.
6. All'atto della risoluzione è obbligo del Concessionario riconsegnare immediatamente i locali e gli spazi e le sue dotazioni, nello stato in cui si trovano, fatta salva la richiesta della Stazione Appaltante di ripristinare lo stato dei luoghi come preesistente all'avvio del servizio o di trattenere a titolo risarcitorio il valore economico delle eventuali opere di ripristino previste e contestate.
7. Nulla potrà essere richiesto dal Concessionario come compenso per le migliorie eventualmente realizzate.

## **Art. 30. Varianti in corso d'opera**

1. Si applica l'art. 175 del D.Lgs. 50/2016. Durante la fase di gestione della Concessione può infatti verificarsi la necessità di apportare alcune varianti al Progetto Tecnico e Gestionale approvato in sede di contratto, stante anche la natura dei servizi proposti e la continua evoluzione del mercato, della tecnologia e dell'innovazione in certi campi, nonché la necessità di superare eventuali situazioni di crisi economiche di taluni settori che caratterizzeranno le attività insediate all'interno di Manifattura.
2. Sarà onere del Concessionario predisporre tutta la documentazione atta a definire nel dettaglio la tipologia delle varianti. Tali varianti dovranno essere oggetto di valutazione preventiva da parte dell'Amministrazione che, attraverso la propria Commissione di Controllo e Valutazione, comunicherà, con apposito atto formale, l'accettazione o il diniego alle varianti proposte.
3. Sono ammesse solo varianti di tipo "sostitutivo" e/o "migliorativo". In nessun caso sono ammesse varianti "in diminuzione" atte cioè a ridurre la qualità e gli standards dei servizi offerti in sede di progetto e costituenti oggetto del contratto di Concessione.
4. Sono considerate varianti:

- 4.1. le modifiche della compagine del Concessionario dovute a circostanze impreviste e/o imprevedibili in sede di stipula del contratto e necessarie al proseguo del servizio offerto e al mantenimento dei requisiti di natura economica, tecnica e professionale del Concessionario;
  - 4.2. la successione al Concessionario iniziale, a seguito di ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, acquisizione o insolvenza, di un altro operatore economico che soddisfi i criteri di selezione qualitativa stabiliti inizialmente, purché ciò non implichi altre modifiche sostanziali al contratto e non sia finalizzato ad eludere clausole contrattuali;
  - 4.3. le varianti al servizio proposto in sede di contratto atte a sostituire alcuni servizi che, in caso contrario, verrebbero a mancare causando un peggioramento e/o delle inefficienze nel servizio offerto;
  - 4.4. le varianti al servizio proposto in sede di gara atte a implementare il servizio offerto, capaci di garantire un innalzamento degli standards quantitativi e qualitativi senza inficiare, al contempo, lo svolgimento degli altri servizi già presenti a attivi nella sede di Manifattura Tabacchi.
5. Ai sensi dell'art. 175 comma 7 del D.Lgs. 50/2016 la modifica di una concessione durante il periodo della sua efficacia è considerata sostanziale, quando altera considerevolmente gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuito. In ogni caso, fatti salvi i commi 1 e 4 del medesimo articolo, una modifica è considerata sostanziale se almeno una delle seguenti condizioni è soddisfatta:
- a) la modifica introduce condizioni che, ove originariamente previste, avrebbero consentito l'ammissione di candidati o di offerenti diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella accettata, oppure avrebbero consentito una maggiore partecipazione alla procedura di aggiudicazione;
  - b) la modifica altera l'equilibrio economico della concessione a favore del Concessionario in modo non previsto dalla concessione iniziale;
  - c) la modifica estende notevolmente l'ambito di applicazione della concessione;
  - d) se un nuovo Concessionario sostituisce quello cui la stazione appaltante aveva inizialmente aggiudicato la concessione in casi diversi da quelli previsti al comma 1, lettera d) del medesimo articolo.

## **CAPO 4. DISCIPLINA ECONOMICA**

### **Art. 31. Pagamento del canone di concessione**

1. Per la concessione in uso dei lotti sarà previsto un canone di concessione mensile descritto all'articolo 5 comma 5 del presente Capitolato che il Concessionario dovrà corrispondere direttamente a Sardegna Ricerche con cadenza semestrale posticipata, secondo le modalità che saranno opportunamente previste nell'atto di concessione dei locali.
2. Entro dieci giorni dal termine del semestre, il DEC produrrà il **certificato del canone di concessione** nel quale sarà calcolata, in aggiunta al canone di concessione offerto dall'aggiudicatario per il semestre, l'applicazione di eventuali penali contestate al Concessionario nel corso del semestre come previsto dall'articolo 28 del presente Capitolato.
3. L'Amministrazione emetterà al Concessionario regolare fattura dell'importo del **certificato del canone di concessione** oltre l'IVA al 22% che il Concessionario dovrà liquidare entro 30 giorni dalla data della fattura.
4. Ove il Concessionario ritardi il pagamento del canone per cause alla stessa imputabili, si procederà all'applicazione degli interessi legali di mora e all'applicazione delle relative penali.

### **Art. 32. Corrispettivi per la prestazione dei servizi**

1. I corrispettivi per i servizi in concessione rimarranno a totale ed esclusivo carico dei soggetti beneficiari, con conseguente esonero per l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
2. L'Amministrazione è esonerata da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato pagamento dei servizi da parte di soggetti terzi che usufruiscono dei servizi di concessione temporanea degli spazi di Manifattura Tabacchi.

### **Art. 33. Cessione del contratto**

1. Data la specificità del servizio, fatti salvi i casi di cessione di azienda e atti di trasformazione, fusione, scissione di imprese per le quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 106 del D. Lgs. n. 50/2016, è fatto espressamente divieto al Concessionario, ai sensi dell'art.105, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016, di cedere, in tutto o in parte, l'oggetto del contratto, pena l'immediata risoluzione dello stesso, la perdita della cauzione e il risarcimento di ogni conseguente danno.
2. Nel caso di contravvenzione a tale divieto, la cessione si intenderà come nulla e di nessun effetto per l'Amministrazione, salva alla stessa la facoltà di ritenere senz'altro risolto il contratto medesimo, con diritto alla refusione non solo di ogni eventuale danno, e con la conseguente perdita della cauzione, previo semplice accertamento del fatto.

## **CAPO 5. CAUZIONI E GARANZIE**

### **Art. 34. Cauzione provvisoria**

1. Ai sensi dell'articolo 93, commi 1 e 2, del Codice dei contratti, agli offerenti è richiesta una cauzione provvisoria, con le modalità e alle condizioni di cui al bando di gara e al disciplinare di gara.
2. La cauzione provvisoria di cui al comma 1 può essere prestata:
  1. in contanti, fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore della Stazione Appaltante;
  2. mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa e in conformità agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e previamente concordato con le banche e le assicurazioni o loro rappresentanze di cui all'articolo 103 comma 9 del Codice dei Contratti.
3. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
4. L'offerta è altresì corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui agli articoli 103 e 104, qualora l'offerente risultasse affidatario. Il presente comma non si applica alle microimprese, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese.
5. In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario non ancora costituiti formalmente la garanzia deve riguardare tutte le imprese raggruppate.

### **Art. 35. Cauzione definitiva**

1. Ai sensi dell'articolo 103, comma 1, del Codice dei contratti, è richiesta una garanzia fideiussoria a titolo di cauzione definitiva, pari al 10% (dieci per cento) del valore stimato della concessione.
2. La garanzia fideiussoria è prestata nelle forme previste dal comma precedente e dall'articolo 93 commi 1 e 2 del Codice dei Contratti. La garanzia è presentata in originale alla Stazione Appaltante prima della formale sottoscrizione del contratto, anche limitatamente alla scheda tecnica.
3. Ai sensi dell'articolo 103 comma 2 del Codice dei Contratti, la Stazione Appaltante ha il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento del servizio nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore e ha il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nei luoghi dove viene prestato il servizio o addetti all'esecuzione dell'appalto.
4. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione del servizio in base ai semestri di svolgimento, nel limite massimo del 80% (ottanta per cento) dell'iniziale importo garantito; lo svincolo è automatico, senza necessità di benestare del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte del Concessionario, degli stati di avanzamento della concessione, in originale o in copia autentica.

5. La garanzia, per il rimanente ammontare residuo del 20% (venti per cento), cessa di avere effetto ed è svincolata automaticamente alla scadenza della concessione; lo svincolo e l'estinzione avvengono di diritto, senza necessità di ulteriori atti formali, richieste, autorizzazioni, dichiarazioni liberatorie o restituzioni.
6. La garanzia fideiussoria è tempestivamente reintegrata nella misura legale di cui al comma 1 se, in corso d'opera, è stata incamerata, parzialmente o totalmente, dalla Stazione appaltante; in caso di variazioni al contratto, la medesima garanzia può essere ridotta in caso di riduzione degli importi contrattuali, mentre non è integrata in caso di aumento degli stessi importi fino alla concorrenza di un quinto dell'importo originario.
7. In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario la garanzia è prestata dall'impresa mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti raggruppati con responsabilità solidale ai sensi dell'articolo 48, comma 5, del Codice dei contratti.
8. Ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del Codice dei contratti, la mancata costituzione della garanzia di cui al presente articolo determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto o la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

### **Art. 36. Riduzione delle garanzie**

1. Ai sensi dell'articolo 93, comma 7, del Codice dei contratti, l'importo della garanzia provvisoria di cui all'articolo 23 e l'importo della garanzia definitiva di cui all'articolo 24 sono ridotti del 50 per cento per gli operatori economici ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO9000. Si applica la riduzione del 50 per cento, non cumulabile con quella di cui al primo periodo, anche nei confronti delle microimprese, piccole e medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento, anche cumulabile con la riduzione di cui al primo periodo, per gli operatori economici in possesso di registrazione al sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS), ai sensi del Regolamento (CE) n. 1221/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009, o del 20 per cento per gli operatori in possesso di certificazione ambientale ai sensi della norma UNI EN ISO14001. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 20 per cento, anche cumulabile con la riduzione di cui ai periodi primo e secondo, per gli operatori economici in possesso, in relazione ai beni o servizi che costituiscano almeno il 50 per cento del valore dei beni e servizi oggetto del contratto stesso, del marchio di qualità ecologica dell'Unione europea (Ecolabel UE) ai sensi del Regolamento (CE) n. 66/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 15 per cento, anche cumulabile con la riduzione di cui ai periodi primo, secondo, terzo e quarto per gli operatori economici che sviluppano un inventario di gas ad effetto serra ai sensi della norma UNI EN ISO 14064-1 o un'impronta climatica (carbon footprint) di prodotto ai sensi della norma UNI ISO/TS 14067. Per fruire delle riduzioni di cui al presente comma, l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento, non cumulabile con le riduzioni di cui ai periodi precedenti, per gli operatori economici in possesso del rating di legalità o della attestazione del modello organizzativo, ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001 o di certificazione social accountability 8000, o di certificazione del sistema di gestione a tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori, o di certificazione OHSAS 18001, o di certificazione UNI CEI EN ISO 50001 riguardante il sistema di gestione dell'energia o UNI CEI 11352 riguardante la certificazione di operatività in qualità di ESCO (Energy Service Company) per l'offerta qualitativa dei servizi energetici e per gli operatori economici in possesso della certificazione ISO 27001 riguardante il sistema di gestione della sicurezza delle informazioni. In caso di cumulo delle riduzioni, la riduzione successiva deve essere calcolata sull'importo che risulta dalla riduzione precedente.
2. In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario di tipo verticale le riduzioni di cui al comma 1 sono accordate esclusivamente per le quote di incidenza del servizio.
3. Ai fini delle riduzioni del comma 1 gli operatori economici che si presentano in qualità di "No profit" non sono assimilabili alle microimprese, piccole e medie imprese e non possono godere del beneficio della riduzione della garanzia, a meno del possesso degli altri e ulteriori requisiti previsti allo stesso comma.



## **Art. 37. Obblighi assicurativi a carico del Concessionario**

1. Il Concessionario, ai fini della stipula del Contratto, pena la decadenza dall'aggiudicazione, è obbligato a presentare idonea **polizza per responsabilità civile (RC)**, ai sensi dell'art. 103, comma 7, del D. Lgs. n. 50/2016, per le garanzie di seguito indicate e a mantenerla in vigore per tutta la durata del Contratto:
  - 1.1. Polizza assicurativa di Responsabilità Civile a copertura dei danni, di qualsiasi natura, diretti e indiretti arrecati a persone, cose o animali da atti eseguiti o ordinati da dipendenti e/o collaboratori del Concessionario o comunque in dipendenza diretta o indiretta nell'esecuzione del servizio. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore al valore della concessione per il lotto in concessione per sinistro e per persona e non potrà prevedere esclusioni che limitino la copertura delle responsabilità sopra descritte.
  - 1.2. A titolo non limitativo la polizza dovrà prevedere le seguenti coperture assicurative:
    - danni a cose in consegna e/o custodia a qualsiasi titolo o destinazione, compresi quelli conseguenti ad incendio, furto o atti vandalici;
    - danni arrecati ai locali, strutture e beni consegnati, anche per fatto dei beneficiari del servizio;
    - danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto dell'appalto a qualsiasi titolo;
    - danni arrecati a terzi (inclusi Sardegna Ricerche, i terzi Concessionari che utilizzano la struttura e i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il Concessionario - che partecipino all'attività oggetto dell'appalto a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale.
2. Sardegna Ricerche dovrà essere dichiarata, con esplicita clausola riportata sul contratto assicurativo, unica ed esclusiva beneficiaria della polizza concernente la copertura assicurativa di cui al comma 1 di questo articolo, fermo restando l'obbligo dell'aggiudicatario di pagare, alla scadenza, i premi relativi alle polizze assicurative. Conseguentemente, nella polizza relativa ai beni e locali avuti in concessione, dovrà essere stabilito che, in caso di danno, incendio o furto, il risarcimento liquidato a termini di polizza sarà dalla Compagnia assicuratrice pagato direttamente ed esclusivamente all'Amministrazione.
3. In ogni caso si precisa e si conviene che sono a esclusivo carico del Concessionario eventuali rischi, scoperti, maggiori danni eccedenti i massimali assicurati o franchigie che dovessero esistere e non risultare coperti dalla polizza e che l'Amministrazione è esonerata da ogni responsabilità per danni a terzi, provocati dall'uso delle macchine e/o degli impianti, per eventuale interruzione o mancanza di energia elettrica, per eventuali furti, manomissioni, danni e guasti arrecati da terzi alle macchine e agli impianti, per incendi.
4. Le quietanze riguardanti le annualità successive dovranno essere trasmesse all'Amministrazione alle relative scadenze. In tutte le predette polizze dovrà essere espressamente convenuto che non potranno avere luogo diminuzioni o storni di somme assicurate, né disdetta del contratto, senza il consenso preventivo dell'Amministrazione. Nelle polizze dovrà essere prevista espressamente una clausola che vincoli la Compagnia Assicuratrice a segnalare alla Stazione Appaltante l'eventuale mancato pagamento del premio assicurativo nei termini.
5. Con la stipulazione delle assicurazioni prescritte, il Concessionario non esaurisce la sua responsabilità riguardo ai danni a cose e persone che si verificassero durante l'espletamento del servizio. Esso resta pertanto obbligato a risarcire qualsiasi danno che per qualsiasi motivo non venisse risarcito dalla compagnia assicuratrice, ovvero che eccedesse gli importi obbligatoriamente assicurati, che costituiscono esclusivamente dei minimi contrattualmente prescritti e che pertanto non limitano la possibilità del Concessionario di adeguare la copertura assicurativa al maggior rischio che ritenga connesso con i servizi.
6. Si precisa che la/e polizza/e assicurativa/e dovrà/anno essere stipulata/e con Compagnia/e di Assicurazione, autorizzata/e, ai sensi delle leggi vigenti, all'esercizio dei rami oggetto della/e copertura/e richiesta/e e che copia delle polizze sopra illustrate dovrà essere trasmessa formalmente alla Stazione Appaltante cinque giorni prima della data di consegna del servizio o della stipula del contratto. L'omessa presentazione delle polizze di cui sopra, condizione essenziale per dare inizio al servizio, costituirà motivo di risoluzione del contratto d'appalto in danno al Concessionario o di revoca dell'aggiudicazione.
7. Le garanzie di cui al comma 1, prestate dal Concessionario coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici. Se il Concessionario è un raggruppamento temporaneo o un consorzio ordinario, giusto il regime delle responsabilità solidale disciplinato dall'articolo 48, comma 5, del Codice dei contratti, la garanzia assicurativa è prestata dall'impresa mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti raggruppati o consorziati.

## **CAPO 6. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA**

### **Art. 38. Adempimenti in materia di sicurezza**

1. E' fatto obbligo al Concessionario di osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.
2. L'inosservanza delle leggi in materia di lavoro, di sicurezza e di tutela dell'ambiente di cui al presente articolo, determineranno, senza alcuna formalità, la risoluzione del contratto.
3. Il Concessionario sarà direttamente responsabile per infortuni o danni arrecati, nell'esecuzione degli obblighi assunti con il contratto, sia al personale posto alle sue dipendenze, ai suoi fornitori o collaboratori in genere che per lo svolgimento del proprio lavoro si trovano nei locali o spazi in concessione sia a persone e/o cose dell'Amministrazione o a terzi, per fatto proprio o dei suoi dipendenti e collaboratori.
4. Il Concessionario si impegna a manlevare e tenere indenne l'Amministrazione da tutte le conseguenze derivanti dalla eventuale inosservanza delle disposizioni normative vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.
5. Il Concessionario sarà tenuto:
  - 5.1. all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. n. 81/2008 e in particolare a quanto disposto dall'art. 15 ("Misure generali di tutela"), dall'art. 28 ("Oggetto della valutazione dei rischi") e dall'art. 77 ("Obblighi del datore di lavoro"); per quanto riguarda la valutazione dei rischi, il Concessionario dovrà redigere il documento sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute di cui all'art. 28, c. 2, lett. a, del D. Lgs. n. 81/2008, definendo le misure di prevenzione e di protezione e i dispositivi di protezione individuale, nonché il programma delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento, nel tempo, di adeguati livelli di sicurezza;
  - 5.2. a comunicare, al momento della stipula del contratto, il nominativo del Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 81/2008;
  - 5.3. a predisporre e far affiggere, a propria cura e spese, presso i locali di svolgimento dei servizi, dei cartelli che illustrino le norme principali di prevenzione e antinfortunistica;
  - 5.4. laddove necessario, a fornire al personale e utilizzare dispositivi di protezione individuale (DPI);
  - 5.5. ad adeguarsi e rispettare il piano di evacuazione ed emergenza predisposto dalla Stazione Appaltante, in caso di allontanamento repentino dai centri di pericolo nell'eventualità di incidenti casuali quali incendi ecc. Nel caso in cui il Piano predisposto dalla Stazione Appaltante non risultasse adeguato alle necessità specifiche del Concessionario, questa deve effettuare le necessarie integrazioni al fine di garantire la sicurezza sul lavoro dei propri dipendenti;
  - 5.6. all'osservanza e all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed infortunistiche, previdenziali ed assistenziali nei confronti del proprio personale dipendente e dei soci lavoratori nel caso di cooperative, avendo cura di osservare le norme di prevenzione vigenti e di adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi;
  - 5.7. ad organizzare, prima dell'avvio del servizio, un incontro di presentazione del servizio stesso diretto a tutti i propri dipendenti per illustrare loro gli oneri contrattuali e le specifiche tecniche delle prestazioni da eseguire, al quale potrà partecipare il personale dell'Amministrazione.

### **Art. 39. Misure per eliminare i rischi interferenti**

1. Il Concessionario è tenuto a mettere in atto tutte le misure per eliminare o ridurre i rischi interferenti da attività sovrapposte da soggetti diversi secondo le prescrizioni riportate nell'elaborato **E - D.U.V.R.I.** Documento Unico per la Valutazione dei Rischi Interferenti (in conformità a quanto previsto dal D.lgs. 81/2008 e successivo D.lgs. 106 del 3 agosto 2009 art. 16, comma 2) che è allegato al progetto della presente concessione di servizi.
2. Qualora le situazioni iniziali dovessero subire delle variazioni, il Concessionario dovrà provvedere ad informare l'Amministrazione. In tal caso la valutazione interferenziale verrà fatta in sede di riunione di coordinamento.

## **CAPO 7. DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO**

### **Art. 40. Subappalto**

1. Il subappalto è ammesso in conformità all'art. 174 del D. Lgs. 50/2016 e, in quanto compatibile, dell'art. 105 dello stesso Decreto. È consentito il subappalto dei servizi di pulizia, dei servizi di manutenzione ordinaria delle opere civili e degli impianti.
2. Fermo quanto sopra, il subappalto non comporta alcuna modificazione agli obblighi e agli oneri dell'aggiudicatario che rimane unico e solo responsabile nei confronti del Concedente delle prestazioni subappaltate. L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.
3. Si applicano le disposizioni dell'art. 105, commi 10, 11 e 17 nonché, in quanto compatibili, le altre disposizioni dell'art. 105 del D. Lgs. n. 50/2016.

## **CAPO 8. NORME FINALI**

### **Art. 41. Verbale di ultimazione della concessione.**

1. Le Parti redigeranno il documento che dovrà attestare la fine dei rapporti contrattuali.
2. Tale atto ha le seguenti finalità:
  - 2.1. Strumento liberatorio di ogni responsabilità dell’Affidatario in ordine alle forniture eseguite secondo quanto stabilito dai documenti contrattuali.
  - 2.2. Dichiarazione di “nulla a pretendere”.
  - 2.3. Svincolo delle cauzioni.

### **Art. 42. Obblighi a carico del Concessionario**

1. Oltre agli oneri di cui al presente Capitolato speciale, nonché a quanto previsto da tutti i piani per le misure di sicurezza fisica dei lavoratori, sono a carico del Concessionario gli oneri che seguono che si intenderanno compresi nell’offerta:
  - 1.1. gli oneri per la stipula del contratto, compresa la registrazione, alle eventuali imposte e bolli per atti inerenti al servizio e la loro contabilizzazione;
  - 1.2. le assicurazioni derivanti da leggi o Contratti Collettivi, nonché il pagamento dei contributi posti, di norma, a carico dei datori di lavoro;
  - 1.3. le imposte e tasse di qualsiasi tipo, derivanti dalla gestione dei servizi oggetto dell’affidamento, escluso quelle espressamente indicate come a carico dell’Amministrazione;
  - 1.4. le spese inerenti la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e lo smaltimento dei rifiuti speciali derivanti dal servizio;
  - 1.5. l’adozione di tutti i provvedimenti e di tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l’incolumità dei dipendenti e delle persone addette al servizio, degli utenti e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati e per l’adeguamento alle normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - 1.6. la fornitura di tutti gli strumenti eventualmente per l’esecuzione del servizio che dovranno essere di ottima qualità e consistenza, prodotti conformemente alle buone pratiche di fabbricazione;
  - 1.7. le eventuali spese che dovessero derivare per furto o danneggiamento ad opera di terzi delle attrezzature, laddove presenti, di proprietà del Concessionario;
  - 1.8. l’assunzione in proprio, tenendone indenne la Stazione appaltante, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative comunque connesse all’esecuzione del servizio secondo le disposizioni contrattuali;
  - 1.9. il pagamento di tutte le spese e gli oneri necessari per i servizi offerti proposti dal Concessionario nel Progetto Tecnico Gestionale. Tutte le spese necessarie sia di manutenzione e gestione ordinaria e sia di investimento per rendere i servizi in concessione economicamente sostenibili è totalmente a carico dell’aggiudicatario oltre i beni e le attrezzature di proprietà dell’Amministrazione che saranno ceduti in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
2. Il Concessionario con la stipula del contratto di concessione si obbliga a:
  - 2.1. conformarsi e rispettare tutte le normative in vigore disciplinanti le attività inerenti il servizio offerto compreso il pagamento per le licenze, imposte e tasse inerenti l’attività esercitata, le multe e ammende eventualmente irrogate dall’autorità competente per l’inosservanza delle norme amministrative vigenti in materia e a presentare agli uffici competenti per territorio tutti i titoli abilitativi per la conduzione dell’attività, richiesti dalla normativa vigente espletando altresì tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento del servizio;
  - 2.2. alla responsabilità sulla non rispondenza dei servizi eseguiti rispetto a quelli previsti nel Progetto Tecnico Gestionale approvato e dal presente capitolato;
  - 2.3. il rispetto alle prescrizioni previste dal DPCM del 1 marzo 1991 e successive modificazioni in materia di esposizioni ai rumori;
  - 2.4. dotare a sue spese i locali in concessione delle finiture, arredi, impianti, attrezzature, macchinari, segnaletica interna ed esterna e strumenti idonei e funzionali allo svolgimento dell’attività secondo il Progetto Tecnico Gestionale facendosi totale carico della progettazione e della realizzazione delle opere necessarie, in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza, accessibilità e norme igienico sanitarie;

- 2.5. non svolgere all'interno dei locali attività, eventi o manifestazioni che possano generare disturbo, interferenza o danno alcuno all'Amministrazione e ai soggetti terzi che avranno in concessione gli altri lotti o gli spazi per l'organizzazione di eventi brevi;
  - 2.6. provvedere alle pulizie dei locali e degli spazi assegnati in concessione;
  - 2.7. provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti tecnici (elettrici, di sicurezza, condizionamento, antincendio ecc.) afferenti i lotti e in base al piano di manutenzione ed i manuali d'uso e manutenzione che saranno forniti al Concessionario;
  - 2.8. provvedere ad eventuali operazioni di disinfestazione dei locali da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate;
  - 2.9. assumere a proprio carico la vigilanza su beni e spazi del servizio in concessione, esonerando l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
  - 2.10. non adibire i locali ad usi diversi da quelli pattuiti, né ad utilizzarli per attività difformi o ulteriori a quelle indicate nel presente Capitolato o nel Progetto Tecnico Gestionale approvato, fatte salve eventuali ulteriori attività espressamente autorizzate dall'Amministrazione.
3. Il Concessionario è tenuto a richiedere, prima della realizzazione dei servizi, presso tutti i soggetti diversi dalla Stazione appaltante, interessati direttamente o indirettamente dagli stessi, e in particolare la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici di Cagliari e Oristano, tutti i permessi necessari e a seguire tutte le disposizioni emanate dai suddetti per quanto di competenza, in relazione all'esecuzione delle prestazioni e alla conduzione dei lavori e dei servizi.

### **Art. 43. Obblighi di comunicazione da parte del Concessionario**

1. Al Concessionario verrà, una volta avviato il servizio, richiesto un **Piano di comunicazione**, che descriva le modalità, le attività e gli strumenti che prevede di utilizzare durante il periodo della concessione per promuovere i propri servizi e gli eventi che intende proporre, attraverso l'uso dei principali social network, o attraverso la produzione di depliant e brochure informative nel rispetto delle regole di cui all'articolo 46.
2. Il Piano di comunicazione dovrà essere coerente con le attività di promozione e valorizzazione del sito di Manifattura Tabacchi portate avanti dall'Amministrazione e pertanto dovrà essere sottoposto a preventiva valutazione da parte della Commissione di Controllo e Valutazione.
3. Il Concessionario ha l'obbligo di produrre un report annuale da consegnare all'Amministrazione e che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione di Valutazione e Controllo. Il report deve contenere informazioni in merito a:
  - 3.1. Attività svolte dal soggetto Concessionario ed eventi compresi nel Progetto Tecnico Gestionale;
  - 3.2. N. di visitatori/fruitori del servizio;
  - 3.3. N. di eventi organizzati in aggiunta rispetto a quelli già codificati nel Progetto Tecnico Gestionale;
  - 3.4. Fatturato annuo con particolare attenzione all'eventuale fatturato annuo derivante dall'attività svolta all'interno di Manifattura;
  - 3.5. Esiti dei questionari di customer satisfaction.

### **Art. 44. Obblighi a carico del Concedente**

1. Il Concedente è tenuto a:
  - 1.1. mettere in grado il Concessionario di svolgere correttamente i servizi sopra specificati alle condizioni esplicitate, collaborando a fornire tutti gli strumenti operativi di propria competenza;
  - 1.2. designare il proprio referente contrattuale (Direttore dell'Esecuzione) e la persona che potrà sostituirlo nei periodi di assenza previsti dalla legge;
  - 1.3. eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria nonché la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti comuni ovvero a monte dei sezionamenti inerenti le aree date in concessione.
  - 1.4. rispondere nei tempi concordati alle richieste di autorizzazione del Concessionario in ordine agli eventi esclusivi e a quant'altro presuppone il preventivo assenso dell'Amministrazione;
  - 1.5. mettere a disposizione del Concessionario, con almeno dieci giorni di anticipo, l'elenco degli eventi di breve durata programmati mediante la pubblicazione del proprio calendario eventi.

## Art. 45. Conformità agli standard sociali

1. I materiali, le pose e le prestazioni oggetto dell'appalto devono essere prodotti, forniti, posati ed eseguiti in conformità con gli standard sociali minimi in materia di diritti umani e di condizioni di lavoro lungo la catena di fornitura definiti dalle leggi nazionali dei Paesi ove si svolgono le fasi della catena, e in ogni caso in conformità con le Convenzioni fondamentali stabilite dall'Organizzazione Internazionale del Lavoro e dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite. Gli standard sono riportati nella dichiarazione di conformità utilizzando il modello di cui all'Allegato «I» al decreto del Ministro dell'ambiente 6 giugno 2012 (in G.U. n. 159 del 10 luglio 2012), che deve essere sottoscritta dal Concessionario prima della stipula del contratto.
2. Al fine di consentire il monitoraggio, da parte della Stazione appaltante, della conformità ai predetti standard, il Concessionario è tenuto a:
  - 2.1. informare fornitori e sub-fornitori coinvolti nella catena di fornitura dei beni oggetto del presente appalto, che la Stazione appaltante ha richiesto la conformità agli standard sopra citati nelle condizioni d'esecuzione dell'appalto;
  - 2.2. fornire, su richiesta della Stazione appaltante ed entro il termine stabilito nella stessa richiesta, le informazioni e la documentazione relativa alla gestione delle attività riguardanti la conformità agli standard e i riferimenti dei fornitori e sub-fornitori coinvolti nella catena di fornitura;
  - 2.3. accettare e far accettare dai propri fornitori e sub-fornitori, eventuali verifiche ispettive relative alla conformità agli standard, condotte dalla Stazione appaltante o da soggetti indicati e specificatamente incaricati allo scopo da parte della stessa Stazione appaltante;
  - 2.4. intraprendere, o a far intraprendere dai fornitori e sub-fornitori coinvolti nella catena di fornitura, eventuali ed adeguate azioni correttive, comprese eventuali rinegoziazioni contrattuali, entro i termini stabiliti dalla Stazione appaltante, nel caso che emerga, dalle informazioni in possesso della stessa Stazione appaltante, una violazione contrattuale inerente la non conformità agli standard sociali minimi lungo la catena di fornitura;
  - 2.5. dimostrare, tramite appropriata documentazione fornita alla Stazione appaltante, che le clausole sono rispettate, documentando l'esito delle eventuali azioni correttive effettuate.
3. Per le finalità di monitoraggio di cui al comma 2 la Stazione appaltante può chiedere al Concessionario la compilazione dei questionari in conformità al modello di cui all'Allegato III al decreto del Ministro dell'ambiente 6 giugno 2012.
4. La violazione delle clausole in materia di conformità agli standard sociali di cui ai commi 1 e 2, comporta l'applicazione della penale nella misura di cui all'articolo 28, con riferimento a ciascuna singola violazione accertata in luogo del riferimento ad ogni giorno di ritardo.
5. Unitamente alla domanda di partecipazione alla gara, **i concorrenti dovranno presentare apposita dichiarazione di impegno** ad uniformarsi a quanto segue:
  - 5.1. evitare di ricorrere o dare sostegno all'utilizzo di lavoro infantile;
  - 5.2. evitare di ricorrere o dare sostegno al lavoro obbligato;
  - 5.3. garantire un luogo di lavoro salubre e sicuro;
  - 5.4. rispettare il diritto di tutto il personale di formare ed aderire ai sindacati di loro scelta;
  - 5.5. evitare di praticare o dare sostegno a qualsiasi tipo di discriminazione in relazione a assunzione, retribuzione, accesso alla formazione, promozione, sulla base di razza, sesso, ceto, religione o agnosticismo, invalidità, età, appartenenza sindacale o affiliazione politica;
  - 5.6. evitare di ricorrere alla coercizione mentale, fisica o violenza verbale;
  - 5.7. garantire il rispetto dell'orario di lavoro previsto dalle leggi vigenti e dagli standard industriali;
  - 5.8. garantire che il salario pagato per il lavoro standard settimanale risponda ai minimi retributivi legali o industriali.
6. L'Amministrazione effettuerà, nei confronti dell'aggiudicatario, apposite verifiche mirate ad accertare la rispondenza della realtà aziendale all'impegno dichiarato in sede di gara. Tali verifiche saranno effettuate presso una o più sedi del Concessionario e saranno condotte tramite ispezioni documentali, interviste ai dipendenti, controllo dei dispositivi di sicurezza, ecc.. L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'affidamento o di comminare la risoluzione del contratto qualora siano riscontrate irregolarità non sanate entro il termine concesso dall'Amministrazione medesima o l'aggiudicatario rifiuti di sottoporsi a verifica.

### **Art. 46. Pubblicità**

1. L'Aggiudicatario potrà attivare una politica di comunicazione per il richiamo di flussi di clienti tali da garantire l'economicità dell'attività, pur sempre garantendo gli standard qualitativi definiti in sede d'offerta, le iniziative a carattere pubblicitario e promozionale dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate da Sardegna Ricerche.
2. Qualora Sardegna Ricerche dovesse registrare il marchio relativo a Manifattura Tabacchi, l'utilizzo dello stesso dovrà essere preventivamente autorizzato e sottostare al rispetto del relativo Regolamento che ne disciplinerà l'utilizzo.
3. Eventuali insegne pubblicitarie, siano esse temporanee o definitive, sia con affaccio sulla pubblica via che con affaccio sulle corti interne, dovranno essere discusse e concordate con Sardegna Ricerche e successivamente sottoposte ai procedimenti autorizzativi edilizi, paesaggistici, etc..
4. Nulla potrà pretendere il Concessionario per la mancata autorizzazione alla realizzazione di insegne.

### **Art. 47. Tracciabilità dei pagamenti**

1. Il Concessionario è tenuto ad assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e sanzionati dall'art. 6 della medesima legge. In particolare, egli è tenuto a comunicare alla Stazione Appaltante gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, anche in via non esclusiva, alla commessa pubblica oggetto del presente affidamento, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. Il Concessionario è altresì tenuto a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

### **Art. 48. Spese contrattuali, imposte, tasse**

1. Sono a carico del Concessionario senza diritto di rivalsa:
  - a) le spese contrattuali;
  - b) le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;
  - c) le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione e all'esecuzione del servizio;
  - d) le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto;
  - e) ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Decreto ministeriale infrastrutture e trasporti 2 dicembre 2016, l'aggiudicatario, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, deve rimborsare alla Stazione appaltante le spese per la pubblicazione obbligatoria degli avvisi e dei bandi di gara.
2. Se, per atti aggiuntivi o risultanze contabili finali sono necessari aggiornamenti o conguagli delle somme per spese contrattuali, imposte e tasse di cui ai commi 1 e 2, le maggiori somme sono comunque a carico del Concessionario.
3. Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.); l'I.V.A. è regolata dalla legge; tutti gli importi citati nel presente Capitolato speciale si intendono I.V.A. esclusa.

### **Art. 49. Gestione dei rifiuti**

1. Il Concessionario è l'unico responsabile del rispetto delle disposizioni comunali vigenti in materia di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e del pagamento delle rispettive imposte e tasse per l'esercizio dei servizi in concessione.
2. Nessun sacchetto contenente rifiuti solidi urbani dovrà mai essere depositato, neanche temporaneamente, fuori dai locali in concessione in attesa di un successivo conferimento. Qualunque onere relativo alla gestione ed organizzazione dei rifiuti anteriormente al loro conferimento nei cassonetti (es. sacchetti, contenitori interni, ecc.) sarà a carico del Concessionario, così come gli eventuali imbrattamenti lungo il trasporto.
3. Sarà tassativamente vietato scaricare qualsiasi tipo di rifiuto negli scarichi fognari (lavandini, canaline di scarico, ecc.). Qualora si verificassero otturazioni o altri malfunzionamenti degli scarichi causati da presenza di rifiuti,

imputabili ai servizi in concessione, i costi per il ripristino degli scarichi saranno totalmente a carico del Concessionario.

4. I rifiuti speciali provenienti dai locali in concessione dovranno essere raccolti e smaltiti, a cura e spese del Concessionario, nei modi previsti dalla normativa vigente nazionale ed europea.
5. Le spese per il servizio di trasporto e smaltimento saranno a totale carico del Concessionario, per cui l'Amministrazione sarà completamente sollevata da detti obblighi.

### **Art. 50. Manutenzione ordinaria e gestione dei locali, impianti e allestimenti**

1. Il Concessionario dovrà impegnarsi, a partire dalla data della consegna dei locali e degli spazi, ad utilizzare con la massima diligenza e mantenere in perfetta efficienza i locali (intendendosi le mura, gli infissi, i rivestimenti e quant'altro costituisce le finiture edilizie degli stessi) messi a disposizione dall'Amministrazione, nonché gli arredi, gli impianti, i macchinari, le attrezzature, e quant'altro ceduto in concessione e utilizzato per l'esecuzione dei servizi, attraverso una costante manutenzione ordinaria ed applicando corretti metodi di pulizia, uso e manutenzione nel rispetto delle normative vigenti, in particolare in materia di sicurezza e igiene.
2. Il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria, intendendosi per manutenzione ordinaria ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. a) del Testo Unico dell'Edilizia tutti gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, compresa la tinteggiatura dei locali, da effettuarsi obbligatoriamente almeno con cadenza triennale.
3. In considerazione della tutela monumentale e paesaggistica a cui è sottoposto l'edificio, qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere preliminarmente concordato con l'Amministrazione in merito alla scelta di materiali, colori, etc che sia rispettosa dello stato attuale e storico dell'opera e dovrà essere sempre sottoposta alla comunicazione e/o al parere da parte della competente Soprintendenza. È onere del Concessionario provvedere a tutte le procedure autorizzative necessarie per qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria dei locali, oltre qualsiasi proposta di allestimento funzionale temporaneo degli stessi.
4. L'Amministrazione si riserva di controllare, in ogni momento, l'effettivo stato delle strutture e, in caso di accertata incuria nell'adempire agli obblighi di cui sopra, procederà a segnalare l'inadempienza e, nel caso, ad effettuare autonomamente gli interventi necessari, addebitando le spese sostenute al Concessionario, a valere sulla cauzione definitiva.
5. Sono posti a carico dell'Amministrazione gli oneri per la manutenzione straordinaria, intendendosi per manutenzione straordinaria ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lett. b) del Testo Unico dell'Edilizia, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, ad eccezione delle opere e degli impianti realizzati dal Concessionario e proposti nel Progetto Tecnico Gestionale per l'allestimento del lotto.
6. Il Concessionario dovrà segnalare tempestivamente all'Amministrazione ogni guasto, anomalia o difetto di funzionamento degli impianti, delle attrezzature, delle macchine, dei locali, ecc. e la necessità di intervento straordinario, ed evitarne in via cautelativa l'uso, ove sussistano o possano ragionevolmente temersi rischi apprezzabili per persone e/o cose.
7. Restano, in ogni caso, a carico del Concessionario i danni e le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria causati dalla mancata o ritardata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, nonché le spese per riparazioni derivanti da malfunzionamento dei beni causato da incuria, maldestro o improprio utilizzo da parte del proprio personale dipendente.

## **CAPO 9. CONTROLLI SULLA QUALITÀ DEL SERVIZIO**

### **Art. 51. Commissione di controllo e valutazione**

1. L'Amministrazione, nel corso della durata della Concessione, effettuerà, in qualsiasi momento e con le modalità che riterrà più opportune, una serie di idonei controlli volti a verificare il livello qualitativo del servizio e il rispetto di tutti gli obblighi assunti dal Concessionario con la stipula del contratto, in ottemperanza a quanto previsto nel presente Capitolato e nel Progetto Tecnico Gestionale approvato nonché di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
2. Le attività di valutazione interne sulla qualità e sull'organizzazione dei servizi e gli opportuni controlli volti a verificare l'osservanza delle disposizioni contrattuali da parte del Concessionario, saranno svolte da una apposita



**Commissione di Controllo e Valutazione** che l'Amministrazione nominerà al riguardo e che lavorerà in stretta collaborazione col DEC.

3. Durante la fase di gestione, la Commissione di Controllo e Valutazione procederà a verifiche periodiche (i cui report avranno una cadenza **semestrale**) sulla qualità dei servizi offerti dal Concessionario rispetto ai requisiti del presente Capitolato e del Progetto Tecnico Gestionale approvato.
4. Le verifiche periodiche saranno effettuate in presenza del Responsabile del Concessionario; a tale scopo l'Amministrazione, mediante PEC, comunicherà al Concessionario il giorno e l'ora stabilita per l'effettuazione delle stesse con un **preavviso minimo di 2 giorni**. In caso di assenza, l'Amministrazione procederà comunque al controllo partecipando al Concessionario le eventuali risultanze.
5. I controlli saranno effettuati nei tempi e nei modi ritenuti più opportuni dall'Amministrazione, anche con l'ausilio di macchina fotografica e riprese video.
6. Il Concessionario sarà obbligato a facilitare tutti i controlli che l'Amministrazione, attraverso la Commissione di Controllo e Valutazione, riterrà opportuno effettuare, anche disgiuntamente, senza limitazioni di giorni, orario e di accesso. Dovrà pertanto essere comunque garantito l'accesso alla Commissione anche durante l'orario di chiusura dell'esercizio.
7. Il Concessionario sarà obbligato a fornire ai controllori tutte le informazioni e i documenti ritenuti utili a perseguire le finalità di cui al presente articolo e a conformarsi alle richieste e prescrizioni da questi impartite, finalizzate all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Capitolato e nel Progetto Tecnico Gestionale.
8. Durante le ispezioni il personale del Concessionario non dovrà interferire con le procedure di controllo. Il personale addetto ai controlli è tenuto a non muovere nessun rilievo al personale alle dipendenze del Concessionario.
9. L'attività ispettiva della Commissione di Controllo e Valutazione riguarderà la gestione dei servizi in affidamento nella sua totalità, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:
  - 9.1. manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti: verrà valutato il rispetto degli obblighi in capo al Concessionario secondo quanto previsto dall'articolo 11 comma 1 di cui al presente Capitolato;
  - 9.2. rispetto degli impegni sui servizi offerti: verrà verificata la qualità dei servizi proposti dal Concessionario, il rispetto dei cronogrammi e dei contenuti dei servizi e la totale rispondenza degli stessi con il Progetto Tecnico Gestionale allegato al Contratto di Concessione.
  - 9.3. personale: verrà verificato, in particolare, il rispetto della vigente normativa in materia di rispetto dei contratti collettivi del settore per il personale addetto all'esecuzione dei servizi offerti nel Progetto Tecnico Gestionale nel rispetto di quanto previsto all'articolo 25 di cui al presente Capitolato;
  - 9.4. luoghi di lavoro: verrà verificato il rispetto della vigente normativa in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro ai sensi dell'articolo 38 di cui al presente Capitolato;
  - 9.5. pulizia dei locali: verrà verificato il rispetto degli oneri di pulizia in capo al Concessionario ai sensi dell'articolo 12 di cui al presente Capitolato in tutti i locali e spazi utilizzati per lo svolgimento dei servizi nonché il rispetto delle norme relative alla raccolta dei rifiuti ai sensi dell'articolo 49 di cui al presente Capitolato;
  - 9.6. questionari di customer satisfaction: verranno valutati i questionari di customer satisfaction all'uopo predisposti dall'Amministrazione al fine di rilevare il grado di soddisfazione di clienti/utenti/insediati/comunità di Manifattura nell'ottica del miglioramento del servizio offerto;
  - 9.7. eventi brevi: nel caso di eventi brevi e manifestazioni culturali organizzate dal Concessionario la Commissione potrà presenziare per verificare il rispetto degli adempimenti contrattuali;
  - 9.8. quant'altro l'Amministrazione ritenga utile a verificare la corretta applicazione delle disposizioni del presente Capitolato, delle norme regionali, statali e comunitarie, degli impegni contrattuali contenuti nel Progetto Tecnico Gestionale.
10. Le ispezioni verranno effettuate sulla base di check-list di valutazione predisposte dalla Commissione di Controllo e Valutazione. Tale check-list fungerà anche da verbale e verrà notificata al Concessionario al termine di ogni ispezione. Ad esito delle ispezioni compiute nel semestre, la Commissione provvederà a stilare un report e ad esprimere un giudizio qualitativo e ad indicare gli aspetti critici da migliorare o perfezionare.
11. L'Amministrazione rileverà il grado di soddisfazione per i servizi resi, attraverso la compilazione di un questionario di customer satisfaction predisposto dalla stessa Amministrazione che sarà proposto ad un campione rappresentativo di utenti ogni anno. L'Amministrazione potrà proporre il questionario in forme diverse, anche elettronica, nei modi per i quali sia garantita l'attendibilità e l'indipendenza dell'esito e del giudizio. Il Concessionario in nessun modo potrà condizionare gli utenti nell'esprimere le proprie valutazioni e i propri giudizi.

12. Gli inadempimenti e le violazioni delle norme di legge e/o di regolamento e/o contrattuali o le risultanze negative dei questionari, tali da determinare valutazioni negative in merito alla qualità, la regolarità e la continuità dei servizi, saranno contestati formalmente attraverso comunicazione a mezzo PEC; qualora l'inadempimento o la violazione rilevata, su valutazione della Commissione, ne consenta la sanatoria, al Concessionario sarà consentito di provvedervi in merito tempestivamente, nell'arco massimo di 48 ore dalla richiesta, ovvero nel termine indicato dalla Commissione, pena l'applicazione delle penali previste all'articolo 28 del presente Capitolato. In caso di inadempimenti e violazioni gravi o valutate non sanabili oppure per reiterati inadempimenti e violazioni, anche non gravi, l'Amministrazione applicherà direttamente le penali previste all'articolo 28 del presente Capitolato e si riserva la facoltà di risolvere di diritto il Contratto come previsto all'articolo 29 del presente Capitolato.
13. Le risultanze dei questionari di customer satisfaction avranno incidenza anche sulle valutazioni dell'Amministrazione in merito all'eventuale richiesta di proroga della concessione da parte del Concessionario.
14. Il Concessionario si obbliga ad informare l'Amministrazione sull'esito di eventuali controlli effettuati direttamente da organi esterni.