Fundació privada Gamón-Medina
Plaça de la Concòrdia, 7
17251 Calonge i Sant Antoni
Tel. 972660375
https://seu-e.cat/ca/web/fundaciogamonmedina

Expedient: 2025/12315
Assumpte: CONCESSIO OBRA PÚBLICA PER A L'AMPLIACIÓ I GESTIÓ DE LA FUNDACIO GAMON MEDINA

Fundació privada Gamón-Medina
Plaça de la Concòrdia, 7
17251 Calonge i Sant Antoni
Tel. 972660375
https://seu-e.cat/ca/web/fundaciogamonmedina

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRACTE DE LA CONCESSIÓ D'OBRES, PER A LA REHABILITACIÓ, AMPLIACIÓ I GESTIÓ DE LA FUNDACIÓ GAMÓN-MEDINA, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT I PRESENTACIÓ ELECTRÒNICA D'OFERTES.

NÚMERO D'EXPEDIENT 2025/12315

ÍNDEX:

1. *DELIMITACIÓ I MOTIVACIÓ DE LA CONCESSIÓ D'OBRES DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA CONCESSIÓ.*
2. *OBJECTE DEL CONTRACTE.*
3. *DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA CONCESSIÓ.*
4. *EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS POSADES A DISPOSICIÓ DE L'ADJUDICATARI.*
5. *OBLIGACIONS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA DURANT LA FASE D'OBRES.*
6. *OBLIGACIONS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA DURANT LA FASE D'EXPLOTACIÓ.*
7. *DRETS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA DURANT LA FASE D'EXPLOTACIÓ.*
8. *ACTA DE LLIURAMENT DELS BÉNS I COL·LECCIÓ ARTÍSTICA.*

Fundació privada Gamón-Medina
Plaça de la Concòrdia, 7
17251 Calonge i Sant Antoni
Tel. 972660375
https://seu-e.cat/ca/web/fundaciogamonmedina

1.DELIMITACIÓ I MOTIVACIÓ DE LA CONCESSIÓ D'OBRES

L'àmbit físic d'actuació són les edificacions i espais lliures de la parcel·la de la Fundació Gamón-Medina, qualificada d'equipaments, ubicada a l'Avinguda Andorra nº 4, al sector del Putxet de les Cadiretes, al terme Municipal de Calonge i Sant Antoni (Girona), i la petita parcel·la d'equipament veïna (part de la mateixa finca inicial), ubicada a l'Avinguda Andorra nº 6.

La finca de la Fundació Gamón-Medina comprèn 2 parcel·les de sòl urbà que sumen 19.450m2, separades per un vial d'accés.

A part de l'edifici principal (casa Gamón-Medina) s'hi troben diferents annexos, arribant a un sostre total de 1.024m2. Però l'element més destacat de la finca, més enllà del valor de la col·lecció d'art, són els seus jardins.

Es tracta d'un indret molt especial: uns jardins mirant al mar, amb un component doble de visibilitat des del seu interior i de discreció i preservació de la intimitat des dels terrenys contigus, rodejat de les d'instal·lacions del càmping veí i d'edificis residencials, amb accés fàcil a tot tipus de serveis i accés directe a la platja.

La finca de la Fundació Gamón-Medina és un lloc emblemàtic, una fita a la costa, precisament per ser una àrea molt discreta tenint encara platges, càmpings, i altres àrees molt concorregudes al seu voltant, amb un trànsit de vianants important en la zona de platja i camí de ronda i amb una presència de més de 6.000 persones en els càmpings del voltant, cada estiu.

Actualment, però, aquesta finca no és oberta al públic; ni la col·lecció d'art ni els jardins es poden visitar. Any rere any, l'Ajuntament/Fundació està assumint els costos de manteniment de la finca sense que el públic pugui gaudir-ne. A llarg termini, la infrautilització i/o la falta de manteniment podria posar en perill alguns dels valors artístics o paisatgístics de la finca. És un risc considerable i inacceptable; per això, l'Ajuntament/Fundació està buscant la millor manera d'activar l'equipament.

El risc de deteriorament de les obres d'art és imminent si no es prenen les mesures necessàries per la seva conservació, ja que la casa no compleix actualment les condicions ambientals d'un dipòsit d'art. En les visites al lloc s'han detectat humitats, elements de fusta corcats i quadres apilats en condicions impròpies, ventilació i climatització deficient i en general una manca de manteniment lògica, donat el fet que la casa no s'està utilitzant i els espais estan tancats durant llargs períodes de temps. Tots els esforços de l'Ajuntament de conservar el valuós llegat de la Fundació seran infructuosos si no es realitzen les reparacions necessàries i no es rehabilita la casa per assegurar una climatització òptima per conservar les obres d'art.

Aquesta rehabilitació és necessària i urgent. Però no serà suficient per obrir la col·lecció al públic. Per fer la difusió que estableixen els estatuts de la Fundació Gamón-Medina, es necessiten uns espais d'exposició amb una mida adequada i bona accessibilitat. La casa existent té un alt valor memorial i pot seguir funcionant com a seu administrativa, dipòsit d'art amb estances per a artistes convidats, etc., però no pot transformar-se en museu, per les seves característiques (conjunt d'espais petits, domèstics, a diferents nivells, connectats per diferents escales, passadissos i portes d'alt valor artístic i funcionalment incompatibles amb l'ús públic).

2.OBJECTE DEL CONTRACTE

2.1. L'objecte del contracte es la realització de les inversions necessàries, definides a origen en un avantprojecte per posteriorment ser definides mitjançant projecte executiu d'obra, per tal de poder dur a terme la Gestió Integral del Nou Equipament sorgit de la Rehabilitació i Ampliació de la Fundació Gamón-Medina.

La gestió integral de la nova Fundació Gamón-Medina comprendrà tots els aspectes encaminats al perfecte funcionament dels serveis culturals i en especial a:

- El manteniment i la conservació de les edificacions i el seu entorn, la urbanització de l'equipament i els tancaments corresponents als immobles assignats a l'ús d'Equipament Cultural, garantint la prestació dels serveis culturals en perfectes condicions d'estètica, salubritat i higiene.
- El manteniment i conservació de tots els equipaments i instal·lacions necessaris per a la prestació dels serveis.
- El manteniment i conservació de la Col·lecció d'Art propietat de la Fundació Privada Gamón-Medina.
- Atenció i informació al públic sobre els serveis que es prestin a la Fundació.
- Vigilància i control de tot el Complex de la Fundació
- Recaptació de les tarifes vigents en cada moment.
- Gestió administrativa derivada de les prestació de tots els serveis de la Fundació.
- Contractació i gestió del personal necessari per a la prestació de tots els serveis inherents a la Fundació.

L'objecte d'aquest contracte, per tant, és la Concessió d'obres per a la rehabilitació, ampliació i gestió de la Fundació Gamón-Medina, tot això conforme a l'Avantprojecte que s'adjunta com Annex 5 en el present Plec de Prescripcions Tècniques que regeix aquest contracte.

El contracte definit té la qualificació de contracte de concessió d'obres públiques tal com estableix l'article 14 de la LCSP.

El patronat de la fundació Gamón-Medina convoca aquest concurs per a la selecció d'un concessionari per a la concessió de les obres per a la rehabilitació i gestió de la fundació Gamón-Medina.

El concessionari assumirà els riscos econòmics derivats de l'execució de les obres la construcció i explotació de les quals, són objecte d'aquest contracte de concessió d'obra pública, que es regirà pel principi de risc i ventura.

L'avantprojecte de l'obra, juntament amb el plec de clàusules administratives particulars i els seus annexes, el plec de prescripcions tècniques particulars i l'oferta presentada pel licitador, que ha d'incloure necessàriament un pla econòmic-financer (PEF) de la concessió d'acord amb l'article 250.1.d).4rt de la LCSP, tindran caràcter contractual.
Atès que aquesta fundació no disposa actualment de mitjans materials per a la seva rehabilitació i construcció ni personals per a la seva explotació, s'opta per aquesta forma de gestió indirecta, per considerar-la adequada als fins previstos i favorable als interessos econòmics de la fundació.

La licitació s'ha iniciat mitjançant la iniciativa Privada formulada per la mercantil CALA GOGO, S.L., grup Sènia, presentant, per una banda, un estudi de viabilitat en els termes de l'article 247.5 de la LCSP pres en consideració pel Patronat de la Fundació i sotmès a exposició pública, sense que s'hagin rebut al·legacions a l'expedient; i per una altra banda, un avantprojecte de les obres també pres en consideració del Patronat i sotmès a informació pública en el tràmit de la qual es presentaren al·legacions que foren resoltes pel propi Patronat en un nou acord en el que també es va aprovar el mencionat avantprojecte.

2.2. Procediment de licitació d'un contracte de concessió promogut per la iniciativa privada

Actualment, la iniciativa privada està regulada en els articles 28.3 i 247.5 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer (LCSP).

El procediment de licitació d'un contracte de concessió d'obres promogut per la iniciativa privada és igual al que sorgeix de la iniciativa pública, excepte per dos aspectes que la LCSP atorga al proponent com a mesura de foment de la iniciativa privada (art. 247.5 LCSP):

• Un 5% de puntuació addicional a l'hora d'aplicar els criteris d'adjudicació que estableixi el plec de clàusules administratives particulars, es a dir, de la puntuació total obtinguda pel licitador privat que ha promogut la iniciativa, es veuria incrementada en un 5% en cas de resultar-ne adjudicatari.

• Addicionalment, si un cop conclòs el procediment el proponent no resulta adjudicatari, l'import màxim susceptible de rescabalament, la seva justificació documental i el règim de pagament per l'adjudicatari es determinaran, d'acord amb l'article 247.5 de la LCSP.

3.- DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA CONCESSIÓ.

L'objecte de la present concessió consisteix en :

1.-Projectar la rehabilitació, ampliació, conservació, mitjançant la corresponent documentació tècnica.

2. Executar les obres definides en el projecte executiu.

3.-Explotació i gestió integral del conjunt immobiliari que integra la Fundació Gamón-Medina, amb la finalitat de convertir-lo en un equipament cultural de referència, plenament funcional, sostenible econòmicament i obert a la ciutadania, d'acord amb les finalitats fundacionals i l'Avantprojecte aprovat.

Les obres objecte de la concessió comprendran totes aquelles actuacions necessàries per rehabilitar les edificacions existents, ampliar els espais actuals, adequar les instal·lacions a la normativa vigent i dotar el conjunt dels serveis i equipaments necessaris per garantir-ne el correcte funcionament durant tota la vigència de la concessió.

La concessió té com a objectius essencials:

- Recuperar i posar en valor el patrimoni arquitectònic de la Fundació Gamón-Medina.
- Garantir la conservació, protecció i difusió del patrimoni artístic integrat per la col·lecció cedida pel Sr. Gamón i la Sra. Medina.
- Crear un equipament cultural estable que permeti el desenvolupament d'activitats artístiques, culturals, formatives, divulgatives i socials compatibles amb les finalitats fundacionals.
- Garantir la sostenibilitat econòmica de l'equipament mitjançant la seva explotació en règim de concessió, sense perjudici del compliment prioritari dels objectius culturals i patrimonials que constitueixen la seva raó de ser.
- Assegurar la conservació permanent dels jardins, edificacions, instal·lacions i resta de béns afectes a la concessió.

La gestió desenvolupada pel concessionari haurà de preservar en tot moment el caràcter cultural, patrimonial i institucional de la Fundació, prioritzant la conservació del seu llegat històric i artístic sobre qualsevol altre interès de caràcter econòmic o comercial.

Especialment, la col·lecció d'obres d'art constitueix un element essencial de la concessió i un patrimoni de valor singular que haurà de ser objecte d'una protecció específica.

El concessionari assumirà la seva custòdia durant tota la vigència del contracte, amb l'obligació de conservar-la en les degudes condicions de seguretat, conservació preventiva i manteniment, d'acord amb les prescripcions establertes en el present Plec, sens perjudici de les facultats de control i inspecció que corresponen al Patronat de la Fundació.

La rehabilitació i ampliació de les instal·lacions haurà de permetre la implantació dels usos previstos a l'Avantprojecte, garantint la funcionalitat dels espais, l'accessibilitat universal,
la seguretat dels usuaris, l'eficiència energètica, la integració paisatgística i el respecte pels valors arquitectònics, històrics i ambientals de l'entorn.

La concessió no té únicament una finalitat constructiva, sinó també de servei públic cultural, de manera que totes les actuacions desenvolupades pel concessionari hauran d'orientar-se a garantir la correcta conservació del patrimoni fundacional i la seva posada en valor mitjançant una gestió eficient, sostenible i compatible amb els fins d'interès general que persegueix la Fundació Gamón-Medina.

4.-EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS POSADES A DISPOSICIÓ DE L'ADJUDICATARI.

Les edificacions i instal·lacions que es posaran a disposició a la comercial adjudicatària de la present concessió d'obres són les edificacions i espais lliures de la parcel·la de la Fundació Gamón-Medina, qualificada d'equipaments, ubicada a l'Avinguda Andorra nº 4, al sector del Putxet de les Cadiretes, al terme Municipal de Calonge i Sant Antoni (Girona), i la petita parcel·la d'equipament veïna (part de la mateixa finca inicial), ubicada a l'Avinguda Andorra nº 6.

La finca de la Fundació Gamón-Medina comprèn 2 parcel·les de sòl urbà que sumen 19.450m2, separades per un vial d'accés.

A part de l'edifici principal (casa Gamón-Medina) s'hi troben diferents annexos, arribant a un sostre total de 1.024m2.

Es posaran també a disposició del concessionari les obres d'arts propietats de la Fundació, que seran objecte d'inventari inicial, amb formalització d'acta de dipòsit.

5.- OBLIGACIONS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA DURANT LA FASE D'OBRES

La contractació dels serveis professionals corresponents per la redacció del projecte bàsic i executiu de l'obra.

L'adjudicatari disposarà d'un termini de 6 mesos des de la signatura del contracte per a la redacció del projecte executiu i per a l'obtenció de tots els permisos legals per a l'execució de les obres (treballs previs, permisos, llicències, etc.). El projecte haurà de ser aprovat per l'Òrgan de contractació de la Fundació.

Títols habilitants per a l'exercici de l'activitat: El concessionari haurà de tramitar, obtenir i mantenir vigents, al seu càrrec i abans de l'inici de l'explotació, les llicències, comunicacions, autoritzacions i altres títols habilitants que resultin legalment exigibles per a l'exercici de l'activitat principal de museu, centre d'art i equipament cultural, així com per a les activitats i serveis complementaris que s'hi desenvolupin.

A aquests efectes, haurà d'aportar el projecte i els certificats tècnics que corresponguin i acreditar el compliment de la normativa aplicable en matèria d'activitats, prevenció i seguretat contra incendis, accessibilitat, espectacles i activitats recreatives, salut alimentària, aforament, soroll i qualsevol altra normativa sectorial aplicable.

No es podrà iniciar l'explotació, ni cap activitat complementària subjecta a intervenció administrativa específica, sense disposar prèviament del corresponent títol habilitant. Qualsevol modificació substancial de l'activitat o incorporació de nous usos haurà de ser prèviament comunicada a la Fundació i sotmesa, quan correspongui, a la tramitació administrativa que resulti exigible.

A nivell econòmic haurà d'assumir els següents costos:

La inversió necessària per a l'execució de les obres objecte de la concessió, que ascendeix aproximadament a **TRES MILIONS D'EUROS (3.000.000,00 €)**, incloent, entre d'altres:

- Les obres de rehabilitació i ampliació;
- Els honoraris tècnics;
- Les llicències i autoritzacions;
- Les assegurances;
- Els estudis complementaris;
- Les despeses financeres inicials;
- i qualsevol altre cost necessari per a la completa execució de la concessió

El Concessionari assumirà la plena responsabilitat de la bona fi de l'obra, sent l'únic responsable, tant davant l'Ajuntament com davant de tercers, dels danys causats durant l'execució de la mateixa i responsabilitats posteriors que puguin derivar-se d'aquesta durant el període de la concessió.

L'execució de les obres es realitzarà sota la direcció i control dels tècnics competents exigibles d'acord amb la naturalesa de l'actuació i la normativa aplicable. El concessionari haurà de garantir, al seu càrrec, la disponibilitat durant tota la fase d'execució de la Direcció d'Obra, la Direcció de l'Execució de l'Obra i la Coordinació de Seguretat i Salut**,** amb les titulacions i habilitacions professionals legalment exigibles.

Amb caràcter previ a l'inici material de les obres s'hauran d'haver complert tots els tràmits, autoritzacions i documents legalment exigibles i, en particular, l'aprovació del Projecte d'Execució, la disponibilitat de les autoritzacions corresponents, l'aprovació del Pla de Seguretat i Salut i la formalització de la corresponent acta de replanteig o d'inici de les obres, sense que es pugui iniciar l'execució material mentre no concorrin aquests requisits.

Durant l'execució de les obres es realitzarà, com a mínim, una visita ordinària setmanal de seguiment, amb participació de la Direcció Facultativa, el representant del concessionari i, quan correspongui, el Coordinador de Seguretat i Salut i els representants o tècnics designats per la Fundació. De cada visita s'aixecarà acta de seguiment d'obra**,** en la qual es faran constar l'estat dels treballs, les incidències detectades, les decisions adoptades, les instruccions impartides, els eventuals retards o desviacions i les actuacions pendents, amb identificació dels responsables i terminis de compliment.

La Direcció Facultativa i el Coordinador de Seguretat i Salut mantindran degudament actualitzats el Llibre d'Ordres i Assistències, el Llibre d'Incidències en matèria de seguretat i salut i la resta de documentació de seguiment exigida per la normativa aplicable.

Control de qualitat de les obres: Durant tota l'execució s'haurà de donar compliment al Pla de Control de Qualitat incorporat al Projecte d'Execució i a les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació i de la resta de normativa sectorial aplicable. El control comprendrà, com a mínim, la recepció i verificació documental dels productes, equips i materials incorporats a l'obra; els assaigs, proves i controls que resultin exigibles; el control de l'execució de les diferents unitats d'obra; i les proves de funcionament i prestacions de l'obra acabada. Els resultats dels controls, assaigs i proves quedaran degudament documentats i s'incorporaran a la documentació final de l'obra. Les deficiències o resultats no conformes hauran de ser corregits pel concessionari abans de la recepció o comprovació de les obres.

Seguiment mensual :El concessionari presentarà mensualment a la Fundació un informe de seguiment, validat per la Direcció Facultativa en l'àmbit de les seves competències, que inclourà com a mínim: a) seguiment temporal, comparant la planificació prevista amb l'execució real, les desviacions i les mesures correctores; b) seguiment econòmic, comparant la previsió econòmica acumulada amb l'obra realment executada i incorporant una previsió actualitzada fins a la seva finalització; i c) seguiment tècnic i qualitatiu, amb descripció dels treballs executats, incidències, controls de qualitat i assaigs efectuats, eventuals no conformitats, mesures correctores i reportatge fotogràfic de l'evolució de l'obra. L'informe incorporarà igualment les incidències rellevants en matèria de seguretat i salut i les mesures adoptades.

Finalització, legalització i tancament de les obres**:** Finalitzada l'execució material, la Direcció Facultativa emetrà el corresponent Certificat Final d'Obra, prèvia comprovació de la correcta execució de les obres i del resultat satisfactori dels controls, assaigs i proves exigibles. El concessionari haurà d'aportar tota la documentació final de l'obra, inclosa la documentació as built, plànols definitius, certificats de materials i equips, resultats dels controls de qualitat, manuals

d'ús i manteniment, garanties, fitxes tècniques i la resta de documentació necessària per completar el Llibre de l'Edifici.

Així mateix, abans de la posada en servei i inici de l'explotació**,** el concessionari haurà d'haver tramitat i obtingut, al seu càrrec, les legalitzacions, inscripcions, certificats, inspeccions i autoritzacions de posada en servei de totes les instal·lacions sotmeses a reglamentació específica**,** incloses, quan resultin aplicables, les instal·lacions elèctriques, tèrmiques i de climatització, protecció contra incendis, ascensors i aparells elevadors, gas, telecomunicacions i qualsevol altra instal·lació subjecta a autorització, registre, inspecció o control reglamentari.

Completades satisfactòriament les actuacions anteriors, es formalitzarà la corresponent acta de recepció o, atenent la naturalesa concessional del contracte, l'acta de comprovació de les obres que legalment correspongui, en la qual es deixarà constància de l'estat de les obres, de la documentació lliurada, de les legalitzacions efectuades i, si escau, de les deficiències pendents i del termini concedit per a la seva esmena. No es podrà iniciar la fase ordinària d'explotació mentre no s'hagi acreditat la correcta finalització de les obres i la posada en servei de les instal·lacions que legalment ho requereixin.

La Fundació, mitjançant el Responsable del Contracte o els tècnics que designi, podrà assistir a les visites d'obra, accedir a la documentació de seguiment i requerir al concessionari i a la Direcció Facultativa les informacions, comprovacions i aclariments necessaris per verificar la correcta execució del contracte, sense que aquestes facultats de supervisió comportin l'assumpció de les responsabilitats tècniques pròpies del concessionari o de la Direcció Facultativa.

El concessionari tramitarà i abonarà totes les despeses exigides pel funcionament dels edificis, inclosos els relatius a la contractació de tots els tècnics que siguin necessaris per la redacció dels projectes executius (obres, instal·lacions, etc..), a les connexions de les xarxes (aigua, llum, gas, dades, etc..), pagaments a companyies subministradores i legalització de les instal·lacions, etc.

6.- OBLIGACIONS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA DURANT LA FASE D'EXPLOTACIÓ

Inici de l'explotació: La fase d'explotació s'iniciarà una vegada formalitzada l'acta de comprovació de les obres i acreditada la disponibilitat de les autoritzacions, legalitzacions, assegurances i altres requisits necessaris per a la posada en funcionament de l'equipament. El concessionari assumirà, des d'aquest moment i durant tota la vigència de la concessió, la gestió integral de l'equipament d'acord amb els plecs, la seva oferta i el Pla Economicofinancer.

Organització i direcció de l'explotació: El concessionari designarà un responsable general i de l'explotació, que actuaran com a interlocutors ordinaris davant la Fundació i seran les persones responsables de la coordinació general dels serveis, activitats, personal, manteniment, seguretat i resta de prestacions vinculades a l'explotació. Qualsevol canvi d'aquesta persona haurà de ser comunicat prèviament a la Fundació.

Programació de l'activitat: El concessionari presentarà anualment a la Fundació un Pla Anual d'Explotació i Activitats**,** en el qual es definirà la programació cultural i artística prevista, activitats complementàries, calendari i horaris d'obertura, previsió de visitants, serveis oferts, actuacions de

promoció i comunicació i, en general, les actuacions necessàries per assolir les finalitats fundacionals i els compromisos assumits en l'oferta adjudicatària.

Prestació dels serveis i atenció als usuaris: El concessionari haurà de garantir la continuïtat, regularitat i qualitat dels serveis durant tot el període d'explotació, mantenint els recursos humans i materials necessaris. El personal adscrit als serveis haurà de disposar de la qualificació adequada, anar degudament identificat i complir els protocols de funcionament, seguretat i atenció als usuaris establerts.

Conservació i manteniment :El concessionari serà responsable de mantenir en correcte estat de conservació, funcionament, seguretat, salubritat, accessibilitat i eficiència les edificacions, instal·lacions, equipaments, mobiliari, espais exteriors i altres elements afectes a la concessió. A aquest efecte, disposarà d'un Pla de Manteniment Preventiu, Correctiu i Normatiu**,** permanentment actualitzat, que inclourà les revisions, inspeccions i operacions reglamentàries de totes les instal·lacions.

Dins de les seves obligacions també s'inclouen en relació al manteniment i conservació, les corresponents a altres espais que s'anessin incorporant al llarg del període de la concessió per necessitats d'espai o altres usos que puguin complementar la correcta gestió de la mateixa, considerant els següents aspectes:

- S'entén per manteniment: Conjunt d'operacions necessàries per a assegurar el funcionament d'una instal·lació de manera permanent amb el millor rendiment (energètic, social, econòmic, etc.) possible, conservant permanentment la seguretat al servei i els seus usuaris.
- S'entén per conservació: Conjunt d'operacions mínimes a realitzar sobre un equip (normalment recomanades pel fabricant) per tal d'aconseguir un funcionament adequat.
- La Fundació Gamón – Medina haurà d'estar sempre en perfecte estat de funcionament i conservació, tant en les seves infraestructures d'edificació i urbanització, com a les seves instal·lacions, en els equipaments que disposi, així com en tots els aspectes constructius i arquitectònics del recinte.
- El concessionari assumeix l'obligació de conservar i mantenir, amb caràcter general, les edificacions i instal·lacions en les degudes condicions de seguretat i higiene, salubritat i ornament, corrent al seu càrrec les obres i treballs que siguin necessaris per a això. Així mateix, van a càrrec del concessionari tots els costos derivats de les inspeccions exigides legalment tant en edificacions com en les instal·lacions de centre, llevat que d'això es derivin inversions que trenquin l'equilibri financer establert.
- Renovació o reposició de les instal·lacions, equipaments o maquinària que s'hagi amortitzat o hagi complert la seva "vida útil", sense cap dret per part del concessionari a rebre indemnització ni compensació, sense que aquests termes afectin l'equilibri financer establert.
- Control i prevenció de plagues d'insectes, rosegadors o qualsevol altre tipus "animal que pugui posar en perill la salut, higiene o seguretat dels usuaris del servei. L'adjudicatari presentarà en el seu pla d'actuació anual a l'adjudicació del contracte amb l'empresa que s'encarregarà del control.

A més de la normativa específica assenyalada, el concessionari haurà de complir qualsevol altra normativa que li sigui d'aplicació.

El concessionari, també estarà obligat a realitzar una sèrie d'actuacions relacionades amb la conservació i manteniment del recinte corresponent a la Fundació. Entre elles, estan compreses: la reparació dels espais públics, la reparació de la pavimentació en zones urbanitzades, la reposició d'instal·lacions en mal estat, amb especial atenció a la recollida d'aigües pluvials, i la conservació general de totes les zones de la Fundació.

Conservació i custòdia dels béns i de la col·lecció: El concessionari assumirà les obligacions de custòdia, vigilància, conservació ordinària i correcta utilització dels béns afectes a la concessió, amb especial diligència respecte de la col·lecció d'art de la Fundació. Es mantindrà permanentment actualitzat l'inventari dels béns, sense perjudici del règim específic de responsabilitat i assegurament de les obres d'art establert en els plecs.

El concessionari està obligat a realitzar les actuacions relacionades amb la Vigilància i la Seguretat del recinte corresponent a la Fundació, amb connexió a una central d'alarmes externa. S'estudiarà conjuntament amb la Fundació, l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni la connexió de l'alarma del centre amb la Policia Local de Calonge i Sant Antoni.

Compliment normativa sectorial: El concessionari garantirà durant tota l'explotació el compliment de la normativa aplicable en matèria de seguretat, prevenció d'incendis, instal·lacions, evacuació, autoprotecció, prevenció de riscos laborals, accessibilitat i aforament, mantenint actualitzats els plans, protocols, revisions i inspeccions legalment exigibles. Les incidències greus que puguin afectar les persones, els béns, la col·lecció o la continuïtat del servei hauran de ser comunicades immediatament a la Fundació.

Assegurances: Durant tota la fase d'explotació el concessionari haurà de mantenir vigents les pòlisses d'assegurança exigides pels plecs, acreditar anualment la seva vigència i el pagament de les primes i comunicar qualsevol modificació, suspensió o cancel·lació que pugui afectar les cobertures exigides.

Seguiment econòmic de l'explotació: El concessionari portarà una comptabilitat que permeti identificar adequadament els ingressos, despeses, inversions i obligacions econòmiques vinculades a la concessió. Anualment presentarà a la Fundació un informe economicofinancer de l'explotació, que permeti comparar els resultats reals amb les previsions del Pla Economicofinancer, identificar-ne les desviacions i conèixer l'evolució de les diferents fonts d'ingressos i principals costos d'explotació. Aquest seguiment tindrà caràcter informatiu i de control i no generarà per si mateix cap dret al restabliment de l'equilibri economicofinancer.

Seguiment de la qualitat i activitat: El concessionari presentarà anualment una Memòria d'Explotació, que incorporarà, com a mínim, dades de visitants i usuaris, activitats realitzades, grau de compliment de la programació, ingressos per tipologia d'activitat, incidències i reclamacions, manteniment efectuat, actuacions de conservació, consums energètics i de recursos, mesures de sostenibilitat, actuacions de promoció i els indicadors necessaris per valorar la qualitat i evolució de l'explotació.

Reunions de seguiment: Es realitzarà, com a mínim, una reunió semestral de seguiment entre el concessionari i la Fundació, de la qual s'aixecarà acta. En aquesta reunió s'analitzarà l'evolució de l'activitat, el compliment de la programació, les incidències, l'estat de conservació de l'equipament, els principals indicadors de gestió i les actuacions previstes per al trimestre següent.

Facultats de control de la Fundació: La Fundació, mitjançant el Responsable del Contracte o els tècnics que designi, podrà inspeccionar en qualsevol moment les instal·lacions i serveis, consultar la documentació vinculada a la concessió i requerir al concessionari la informació necessària per verificar el compliment de les seves obligacions, sense que aquestes facultats de supervisió comportin l'assumpció de responsabilitats pròpies del concessionari.

Continuïtat de l'explotació: El concessionari haurà de garantir la continuïtat de l'activitat i adoptar les mesures necessàries davant incidències, avaries o contingències que puguin afectar el normal funcionament de l'equipament, sens perjudici dels supòsits de suspensió, intervenció, força major o altres circumstàncies regulades en el PCAP i en la LCSP.

Finalització de la concessió i reversió:Durant els darrers anys de vigència de la concessió, i amb l'antelació prevista en el PCAP, el concessionari haurà d'adoptar les mesures necessàries perquè els edificis, instal·lacions, equipaments i altres béns que hagin de revertir a la Fundació es trobin en correcte estat de conservació i funcionament. A la finalització de la concessió es formalitzarà la corresponent **acta de reversió**, prèvia comprovació de l'estat dels béns, inventari, documentació tècnica, legalitzacions, manteniments, garanties i resta d'obligacions contractuals

RESPECTE A LA COL·LECCIÓ: Durant els esdeveniments, les obres d'art de la col·lecció en exposició hauran de protegir-se. La concessionària pot acordar amb els organitzadors d'esdeveniments la retirada temporal de peces concretes de la sala d'esdeveniments si ho considera necessari per a la seva protecció, prèvia comunicació a la Fundació.

USOS EXCLOSOS: Queden expressament exclosos únicament els esdeveniments o activitats que: (a) siguin contraris a la legalitat vigent; (b) impliquin publicitat o propaganda de partits polítics; o (c) comportin la utilització de les instal·lacions per a fins explícitament contraris als valors culturals i artístics de la Fundació Gamón-Medina, a judici motivat del Patronat. En cap altre cas la Fundació podrà oposar-se a un esdeveniment o activitat per raons d'oportunitat o de preferència estètica.

LÍMITS PATRIMONIALS I RESERVA DE LA FUNDACIÓ

PRESERVACIÓ PATRIMONIAL: Tots els usos de la casa respectaran el caràcter patrimonial de l'edifici. Les instal·lacions seran reversibles i no podran modificar elements estructurals, façanes, paviments originals, sostres pintats ni elements de valor patrimonial sense autorització prèvia i per escrit de la Fundació i, si escau, de l'organisme de patrimoni cultural competent.

RESERVA PER AL PATRONAT: La Fundació conserva el dret a celebrar reunions del Patronat en una sala de la casa, prèvia reserva comunicada amb 15 dies d'antelació i sense cost per a la Fundació, fins a un màxim de SIS (6) vegades per any. Fora d'aquesta reserva, la sala estarà disponible per als usos de la concessionària.

Règim de custòdia de la col·lecció d'art propietat de la Fundació Gamón:

Durant les obres, la guarda, la custòdia i l'assegurança de la col·lecció corresponen a la Fundació, com a propietària, i queden fora de l'objecte del contracte, sense que el concessionari hagi d'assumir-ne cap cost.

Des del moment de la signatura de l'Acta de Lliurament/dipòsit, el concessionari assumirà la custòdia dels béns objecte de la concessió.

En conseqüència, serà responsable de:

- conservar-los en perfecte estat de manteniment;
- protegir-los davant robatori, vandalisme o deteriorament;
- adoptar totes les mesures preventives necessàries per garantir-ne la conservació;
- impedir qualsevol ús incompatible amb la naturalesa patrimonial de la Fundació.

La custòdia s'estendrà tant als immobles com als jardins, instal·lacions, equipaments i, especialment, a la col·lecció artística.

Responsabilitat contractual per pèrdua, desaparició o deteriorament de béns: El concessionari respondrà de la pèrdua, desaparició, destrucció o deteriorament dels béns lliurats, llevat que acrediti que el dany és conseqüència exclusiva d'una causa de força major no evitable mitjançant l'adopció de les mesures de diligència, custòdia, conservació i seguretat exigibles

Cap obra d'art propietat de la Fundació, no podrà ser traslladada, prestada, retirada de la seva ubicació, sotmesa a restauració, manipulada fora de les operacions ordinàries de conservació o destinada a una exposició externa sense l'autorització prèvia i escrita del Patronat

PERSONAL EMPLEAT EN LA GESTIÓ DE LA FUNDACIÓ: El concessionari haurà de contractar pel seu compte al personal precís per a atendre la gestió dels serveis objecte de contractació.

Pel que fa al personal dedicat directament a la prestació d'aquests, el concessionari haurà de contractar com a personal adscrit a la Concessió, com a mínim, el contemplat en el pla econòmic financer.

Així mateix, queda obligat a cobrir les contingències d'accidents de treball i malaltia professional del personal al seu servei, així com qualsevol altres als quals les disposicions legals vigents obliguin.

Aquest personal dependrà exclusivament de l'empresa concessionària i, en conseqüència, aquesta assumirà els deures i drets inherents a la seva qualitat d'empresari, d'acord amb el que disposa la legislació social i laboral vigent en cada moment.

El concessionari està obligat a l'acompliment del que estableixen les lleis de relacions laborals i de Seguretat Social i disposicions complementàries vigents o que en endavant es dictin en aquesta matèria.

En cap moment aquest personal podrà adquirir cap dret en relació amb l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni ni amb la Fundació Privada Gamón-Medina, ni exigir responsabilitat de qualsevol classe a aquests com a conseqüència de les relacions existents entre l'empresa contractista i els seus empleats. Aquest personal s'ha de sotmetre a les normes que, sobre seguretat i control, estableixi l'Ajuntament.

En el moment d'inici de les prestació dels serveis, el concessionari comunicarà a la Fundació Privada Gamón-Medina la relació de personal adscrit al servei.

El concessionari està obligat a presentar, quan sigui sol·licitat per la Fundació Gamón-Medina:

- Plantilla contractada per prestació de serveis
- Contracte de treball
- Denominació i funcions de la parada.
- Jornada setmanal total desglossant clarament la jornada diària
- Nom, Cognoms i NIF de la persona que ocupi el lloc
- Acreditació de la seva titulació o capacitació professional per a l'exercici de la seva funció, si es normativament preceptiu.
-

El personal adscrit a la prestació de serveis Culturals de la Fundació anirà degudament identificat i uniformat d'acord amb la proposta que presenti el Concessionari abans de l'inici de les prestacions de serveis.

El personal haurà d'observar en tot moment el decòrum, la correcció i el respecte als usuaris dels serveis.

L'entitat gestora organitzarà el seu personal de manera que cobreixi les necessitats de funcionament de la Fundació i, en tot cas, haurà de substituir de forma immediata les absències del personal al seu càrrec sempre que les absències puguin interferir en la prestació del servei. En tot moment hi haurà un responsable en el Centre que resolgui qualsevol situació o incidència, metre el centre estigui obert al públic.

Sempre que es produeixi un canvi en les persones que exerceixen les funcions de responsabilitat, s'ha de notificar i presentar el currículum dels substituts a la Fundació Gamón-Medina o l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni.

El concessionari haurà de complir totes les disposicions legals que siguin d'aplicació, en matèria laboral, de seguretat i presentació de riscos laborals.

7- DRETS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA DURANT LA FASE D'EXPLOTACIÓ

L'organització i explotació d'esdeveniments, activitats i serveis en les instal·lacions de la Fundació Gamón-Medina constitueix una activitat INTEGRANT i CONSUBSTANCIAL a l'objecte de la concessió, directament vinculada a les finalitats culturals, educatives i de difusió de la Fundació.

En cap cas podrà ser qualificada com a desviació de l'objecte concessional, ús indegut de les instal·lacions, o activitat aliena a la concessió, sempre que respecti els límits establerts en la present clàusula.

ACTIVITATS AUTORITZADES AMB CARÀCTER GENERAL (sense necessitat d'autorització prèvia per a cada esdeveniment):

a) Lloguer de sales i espais interiors i exteriors (auditori, jardí sobre auditori, coberta verda, esplanada central, clariana sud i qualsevol altre espai de la finca) per a esdeveniments privats,

corporatius, socials o culturals de tercers, amb o sense serveis addicionals de restauració, tècnica d'espectacles, decoració o altres.

b) Organització i producció de qualsevol format d'espectacle en viu o enregistrat, incloent-hi expressament i sense limitació: concerts de música de qualsevol gènere (clàssica, jazz, flamenc, pop, electrònica, world music i tots els altres), òpera, sarsuela, recitals lírics, música de cambra, espectacles de dansa (ballet, dansa contemporània, flamenc, dansa tradicional), teatre en totes les seves formes (drama, comèdia, teatre musical, teatre infantil, monòlegs, circ), performances artístiques, projeccions cinematogràfiques i audiovisuals, recitals de poesia i literatura, espectacles de màgia, il·lusionisme i animació, i qualsevol altra forma d'expressió artística en viu. Igualment, conferències, xerrades, jornades, taules rodones, simposis, presentacions de llibres, vernissages, fires d'art, mercats artesanals i culturals, fires de productes locals i de proximitat, i qualsevol altra activitat d'oci, cultura, educació o coneixement. Tots aquests esdeveniments podran ser oberts o tancats al públic general, gratuïts o de pagament, i en format presencial, híbrid o amb retransmissió en directe.

c) Prestació de serveis de restauració, cafeteria, bar, catering i serveis d'alimentació en qualsevol modalitat (menjador, terrassa, servei a taula, còctel, buffet, menú de degustació, food truck, etc.) tant per als visitants del museu com per als assistents a esdeveniments, com en règim d'obertura independent al públic general, en tots els espais aptes de la finca.

d) Organització de residències d'artistes, tallers creatius, cursos, activitats formatives i educatives, tant adreçades al públic general com a col·lectius específics (escoles, professionals, grups), amb o sense allotjament en les dependències de la Torre i la Casa quan estiguin disponibles.

e) Compravenda d'obres d'art, edicions artístiques, publicacions, marxandatge, productes artesanals i culturals locals, records, reproduccions i qualsevol altra activitat de botiga o punt de venda, en espai físic o en línia.

f) Cessió temporal de la imatge, la marca i els espais de la Fundació per a produccions audiovisuals, fotogràfiques, publicitàries o cinematogràfiques de tercers, prèvia comunicació a la Fundació i sense perjudici dels drets d'imatge de les obres d'art que romanen en tot cas de la Fundació.

DRET A PERCEBRE INGRESSOS DE TERCERS: El concessionari tindrà dret a percebre dels usuaris els ingressos derivats de l'explotació de l'equipament en els termes establerts en el PCAP, en el PEF i en la seva oferta.

Les tarifes corresponents a l'accés i als serveis subjectes al règim tarifari de la concessió no podran superar els imports màxims aprovats per l'òrgan de contractació, sens perjudici que el concessionari pugui aplicar tarifes inferiors.

COMPATIBILITAT DE LES ACTIVITATS AMB L'EXPLOTACIÓ DE L'EQUIPAMENT

El concessionari podrà organitzar i desenvolupar les activitats, esdeveniments i serveis previstos en els documents contractuals, sense necessitat d'autorització o comunicació individualitzada

prèvia a la Fundació, i serà responsable de la seva programació, organització i compatibilitat amb el normal funcionament de l'equipament.

L'exercici d'aquestes activitats haurà de respectar en tot moment les condicions establertes en el PCAP, el PPT, l'oferta adjudicatària i la resta de documents contractuals, així com els aforaments, horaris, títols habilitants i la normativa sectorial aplicable, i no podrà comprometre la seguretat de les persones, la conservació de la col·lecció i dels béns de la Fundació ni impedir injustificadament el desenvolupament de les activitats i serveis que constitueixen l'objecte principal de la concessió.

La simultaneïtat o solapament entre les diferents activitats autoritzades serà organitzada pel concessionari al seu risc i ventura, sense que les eventuals dificultats derivades de la seva programació generin dret a compensació, indemnització o restabliment de l'equilibri economicofinancer.

Sens perjudici de l'anterior, el concessionari incorporarà la programació prevista als instruments ordinaris de planificació i seguiment de l'explotació establerts en aquest Plec

USOS MÚLTIPLES: Qualsevol dels usos següents és INTEGRANT i CONSUBSTANCIAL a l'objecte de la concessió. Cap pot ser qualificat com a desviació de l'objecte concessional, ús indegut, activitat aliena als fins de la Fundació o causa d'incompliment contractual:

A) OFICINES I DESPATXOS: Ús de qualsevol estança com a espai de treball, administració i coordinació de la concessió per la concessionària i les empreses del seu grup. Inclou instal·lació d'equipament d'oficina, telecomunicacions i arxius necessaris per a la gestió.

B) ESDEVENIMENTS DE PETIT FORMAT: Reunions privades, dinars, presentacions, sopars, vernissages privats, sessions de treball d'artistes i creadors, i qualsevol altra activitat de petit grup en les sales i espais interiors. Podran ser organitzats per la concessionària o per tercers que lloguin l'espai, amb o sense restauració, i de caràcter privat sense accés al públic general.

C) CAFETERIA-BOTIGA: Cafeteria, bar, servei de begudes i petita restauració lleugera, i botiga de productes culturals, artístics i artesanals en qualsevol estança o terrassa vinculada a la casa, oberta al públic visitant, assistents a esdeveniments i hostes allotjats, sense restriccions horàries.

D) ALLOTJAMENT TEMPORAL VINCULAT A L'ACTIVITAT: Ús de les habitacions i estances per a l'allotjament temporal de persones vinculades a les activitats de la concessió. Té caràcter accessori respecte a l'activitat principal vinculada i NO constitueix activitat turística independent (Decret 159/2012).

E) TALLER ARTÍSTIC I ESPAI DE CREACIÓ: Ús del taller i dependències de treball com a espai de creació i producció artística per a artistes en residència, participants en programes formatius, creadors convidats i qualsevol altra persona en el marc d'un programa de la concessió. Inclou instal·lació de maquinària i equipament de taller necessari.

CATEGORIES D'ALLOTJAMENT I NEXE CONTRACTUAL.

1. ARTISTES EN RESIDÈNCIA: Artistes visuals, músics, dramaturgues, comissaris, investigadors i creadors en programa de residència. Nexe: contracte de residència artística o conveni de col·laboració. L'allotjament és accessori al programa i no es comercialitza de manera independent.

2. ARTISTES I TÈCNICS ACTUANTS EN ESDEVENIMENTS: Músics, cantants, actors, ballarins, directors, tècnics de producció. Nexe: contracte d'actuació o rider tècnic. L'allotjament es limita als dies d'assaig, esdeveniment i desmuntatge.

3. AUTORITATS, CONVIDATS INSTITUCIONALS I PATROCINADORS: Representants d'administracions, institucions culturals, patrocinadors i mecenes assistents a un esdeveniment o acte oficial. Nexe: invitació oficial, conveni de patrocini o acreditació d'assistència a l'esdeveniment.

4. ARRENDATARIS D'INSTAL·LACIONS: Persones que hagin formalitzat un contracte de lloguer d'espais o instal·lacions per a un esdeveniment o producció. Nexe: contracte de lloguer de l'espai, on l'allotjament pot constar com a servei addicional amb preu separat.

5. PERSONAL DE LA CONCESSIONÀRIA EN DESPLAÇAMENT: Personal directiu, tècnic o operatiu de la concessionària o del seu grup en desplaçament temporal per motius de feina relacionats amb la gestió de la concessió. Nexe: relació laboral o professional amb la concessionària o el grup.

8. ACTA DE LLIURAMENT DELS BÉNS I COL·LECCIÓ ARTÍSTICA.

Amb caràcter previ a l'inici de la concessió, la Fundació i el concessionari formalitzaran una **Acta de Lliurament**, que tindrà caràcter contractual i que inclourà, com a mínim:

- Inventari detallat dels immobles.
- Relació de les instal·lacions existents.
- Inventari de maquinària, equipaments i mobiliari.
- Estat de conservació dels edificis.
- Reportatge fotogràfic complet.
- Relació dels subministraments existents.
- Estat dels jardins i elements paisatgístics.
- Relació dels sistemes de seguretat, climatització, protecció contra incendis i instal·lacions tècniques.

Aquest document constituirà la referència per determinar les obligacions de manteniment durant la concessió i l'estat en què els béns hauran de revertir a la Fundació al final del contracte.

Col·lecció artística

La col·lecció artística propietat de la Fundació constitueix un element essencial del patrimoni fundacional i queda afectada a la concessió exclusivament als efectes de la seva custòdia, conservació, exposició i difusió, sense que en cap cas el concessionari adquireixi cap dret de propietat ni de disposició sobre aquesta.

Abans de l'inici de la concessió es redactarà un **Inventari General de la Col·lecció**, que formarà part integrant del contracte, que serà objecte d'una acta de dipòsit, i que inclourà, com a mínim:

Fundació privada Gamón-Medina
Plaça de la Concòrdia, 7
17251 Calonge i Sant Antoni
Tel. 972660375
https://seu-e.cat/ca/web/fundaciogamonmedina

- número d'inventari;
- autor;
- títol;
- tècnica;
- dimensions;
- ubicació;
- estat de conservació;
- reportatge fotogràfic individualitzat;
- valor assegurat o valor de referència establert per la Fundació.

Aquest inventari serà signat per ambdues parts i servirà de base per a les comprovacions periòdiques i per a la reversió final de la concessió.

Calonge i Sant Antoni, a la data de la signatura electrònica,

Ivan València Arévalo
Cap Unitat Activitats i Sostenibilitat