



COMUNE di PERLEDO

Provincia di Lecco

Via della Pace 10, 23828 Perledo (LC) Tel. 0341/830.229 Fax 0341/831.012

Codice Fiscale 83005870130 Partita I.V.A. 00710400136

email: info@comune.perledo.lc.it sito: www.comune.perledo.lc.it

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE A TERZI DELLA GESTIONE DELL'AREA LIDO DI OLIVEDO

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

Oggetto del contratto - concessione

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione della struttura ricettiva denominata "Lido di Perledo e Varenna", più semplicemente Lido in seguito, ubicata in località Olivedo del Comune di Perledo, per l'esercizio di tutte le attività ricreative e di ristoro connesse.

La succitata struttura ricettiva è costituita da:

- a) Porzione di area nuda (camminamenti e percorsi esterni, terrazza, spiaggia, verde) costituita da ingresso con terrazzo e percorsi esterni (307,70 mq), terrazza a lago (124,30 mq) con magazzino interrato (93,50 mq), area spiaggia (1.027,30 mq), scivolo a lago (70,70 mq);
- b) Fabbricato in muratura (Blocco 1 di 75,70 mq) costituito da chiosco-bar, cucina, n. 3 servizi, n.10 cabine-spogliatoio;
- c) Fabbricato in muratura (Blocco 2 di 30,50 mq) composto da un locale "Primo Soccorso", n. 5 servizi igienici e n. 4 docce esterne;
- d) Pontile galleggiante per attracco temporaneo di natanti con boe di delimitazione (un lato del pontile galleggiante sarà utilizzato per servizio pubblico viario non di linea autorizzato dal Comune).

Per un'illustrazione più dettagliata si rinvia alla tavola grafica allegata.

Il Comune di Perledo, in qualità di capoconvenzione ed in collaborazione con il Comune di Varenna, giuste deliberazioni consiliari rispettivamente n. 03 del 23-02-2017 e n. 1 del 28-02-2017, darà in concessione la gestione della struttura "Lido" come sopra descritta alle condizioni tutte previste nel presente Capitolato d'Appalto.

La concessione avrà la durata di **anni 15** con decorrenza **01 gennaio 2018** e scadenza - **31 dicembre 2032**

ART. 2

Criteri di aggiudicazione della concessione

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 95, comma 2 del D.lgs. 50/2016 e s.m.e.i., l'aggiudicazione avverrà utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

ART. 3

Durata della concessione

La concessione avrà la durata di **anni 15** con decorrenza **01 gennaio 2018** e scadenza **31 dicembre 2032**.

La durata della concessione potrà essere prorogata limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione di un nuovo contraente. In tal caso il contraente uscente sarà tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto iniziale agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per la stazione appaltante ai sensi dell'art. 106, co. 11, D.lgs. 50/2016.

La proroga sarà subordinata al rilascio della concessione demaniale dell'area al Comune di Perledo.

E' espressamente sancito il divieto di rinnovazione tacita del rapporto.

Il subingresso di altro soggetto nel contratto sarà consentito solo dopo il quinto anno di gestione con la preventiva e formale approvazione delle due Amministrazioni Comunali competenti.

Saranno consentite, previa autorizzazione, variazioni della veste giuridica del contraente o della compagine societaria, purchè non finalizzate ad eludere il divieto stabilito al comma precedente.

ART. 4

Canone di concessione

Ai fini della determinazione del canone annuo di concessione, l'importo a base di gara è determinato in € **30.000,00=(trentamila/00) oltre IVA di legge se dovuta**, che il concessionario dovrà versare alla Tesoreria del Comune di Perledo in due rate di pari importo (entro il 30 giugno ed entro il 30 novembre di ogni anno). Il valore presunto della concessione per l'intero periodo, calcolato sulla base degli artt. 167 e seguenti del D.lgs. 50/2016, è pari a € **1.575.000,00= (unmilione cinquecento settantacinquemila/00)**, corrispondente a € 105.000,00=(centocinquemila/00) annui.

Per eventuali ritardi sui termini sopra citati saranno calcolati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale. In deroga espressa all'art. 1282, comma 2, del codice civile, i suddetti interessi legali decoreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del concedente, dal giorno successivo al termine per il pagamento.

In aggiunta al canone concessorio saranno inoltre a carico del concessionario le spese relative ai canoni demaniali vigenti per i periodi in cui il concessionario stesso avrà a disposizione l'area. L'importo è determinato annualmente dall'Autorità di bacino competente (per l'anno 2017 l'importo totale è stato di € 6.145,00=). Il concessionario dovrà versare le spese relative al canone demaniale al Tesoriere Comunale entro e non oltre 20 giorni dalla richiesta da parte del Comune di Perledo. Il Comune di Perledo provvede a trasferire all'Autorità di bacino il relativo canone.

Il concedente declina ogni responsabilità circa la balneabilità delle acque lacuali, che in nessun modo potrà influire sull'entità del corrispettivo e delle obbligazioni derivanti dall'aggiudicazione della gestione dei servizi in argomento.

ART. 5

Consegna delle strutture al concessionario della gestione

La struttura, comprensiva degli edifici e tutti i relativi impianti, sarà consegnata nello stato in cui si trova, entro e non oltre quindici giorni dalla data della sottoscrizione del contratto di concessione.

All'atto della consegna della struttura sarà redatto, in contraddittorio tra il concessionario ed i rappresentanti delle Amministrazioni comunali di Perledo ed eventualmente Varenna, tra i quali almeno un funzionario tecnico, un verbale di stato dei locali e degli impianti, corredato di fotografie e dell'elenco, con la precisazione dello stato d'uso, di tutte le attrezzature presenti nelle strutture ed affidate in consegna al concessionario. Eventuali attrezzature che i Comuni succitati dovessero concedere in uso dovranno risultare da verbali suppletivi da redigersi con le stesse modalità del verbale principale.

Anche tali eventuali affidamenti si intendono accordati alle clausole e alle condizioni tutte del presente capitolato, salvo esplicito diverso accordo scritto tra le parti.

Tutti gli arredi/attrezzature necessari alla gestione del Lido saranno a carico dell'affidatario.

Degli stessi egli dovrà predisporre apposito inventario e consegnarne copia ai Comuni entro 30 giorni dalla stipula del contratto d'appalto.

ART. 6

Inizio dell'attività di gestione

Il concessionario s'impegna ad iniziare l'attività entro il **1 maggio di ogni anno** provvedendo all'adeguamento ed all'allestimento della struttura in modo che sia consentito l'avvio dell'attività. Nel caso in cui il concessionario non dovesse avviare l'attività entro il termine previsto, il rapporto concessorio

s'intenderà automaticamente risolto e l'Amministrazione potrà avviare eventuale azione per risarcimento danni.

ART. 7

Uso della struttura

Per tutta la durata della concessione il concessionario ha l'obbligo di utilizzare la struttura nella sua totalità senza che sia ammissibile alcun mutamento della stessa rispetto alla sua destinazione originaria, salvo accordo diverso con le Amministrazioni comunali ovvero in coerenza con il progetto tecnico presentato nella procedura di gara. Egli deve condurre direttamente la gestione dell'intero complesso, munendosi delle prescritte autorizzazioni, concessioni e licenze. E' fatto espresso divieto al concessionario di alienare o di cedere a terzi, anche temporaneamente e/o gratuitamente, i diritti allo stesso spettanti sull'uso dell'intera struttura o di parti di essa.

Con preavviso di almeno 15 giorni e senza dover riconoscere alcun corrispettivo né alcuna riduzione del canone annuo offerto in sede di gara (vedi precedente art. 4), le Amministrazioni Comunali di Perledo e Varenna, per lo svolgimento di attività di pubblico interesse, si riservano di utilizzare per 10 giorni all'anno, anche non consecutivi, l'intera struttura, con esclusione del servizio bar, il cui esercizio comunque dovrà essere garantito dal concessionario durante la stagione estiva. In alternativa, il servizio bar potrebbe essere gestito con modalità da concordarsi tra le parti ma senza compromettere l'attività del gestore.

L'impianto potrà essere utilizzato, durante le predette giornate, per manifestazioni culturali, sportive o ricreative organizzate per proprio conto dal Comune di Perledo o Varenna o attraverso associazioni di promozione turistica, sportiva o culturale.

L'uso si intenderà gratuito quando le manifestazioni saranno organizzate direttamente dai Comuni o attraverso le associazioni di cui sopra. In questo caso il concessionario è sollevato da ogni tipo di responsabilità per eventuali danni alle persone, compresi quelli derivanti dall'uso improprio dell'attrezzatura installata all'interno dell'impianto.

La gestione dell'impianto non potrà essere effettuata per scopi diversi, salvo casi eccezionali formalmente autorizzati dalle amministrazioni comunali. E' vietata l'installazione di macchine tipo slot machine.

ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

ART. 8

Obblighi del concessionario

Il concessionario dovrà:

1. garantire l'accessibilità a tutti gli utenti;
2. custodire, conservare e gestire l'immobile e gli impianti esistenti con ogni diligenza e non servirsene per usi non consentiti dalla natura del bene;
3. assicurare la vigilanza diurna e notturna di tutta la struttura;
4. farsi carico di tutti gli oneri relativi alle opere di **manutenzione ordinaria** (es..riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, di rivestimenti e pavimenti interni, esterni, sostituzione di parti accessorie elettriche e non ed infissi e serramenti interni, riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari, rubinetterie, tubazioni, le apparecchiature elettriche installate, verifica periodica degli estintori, verniciatura periodica opere in ferro e tinteggiatura locali, controllo rete di recinzione e reti interne all'impianto, manutenzione di pontile e passerella comprensiva di verifica annuale con controllo del sistema di ormeggio, corpi morti, catenarie, sea flex, maniglioni-grilli, argani e cavi passerella con lubrificazione e serraggio delle bullonerie, sostituzione delle tavole di calpestio danneggiate di passerella e pontile etc...) del Lido (così come descritta all'art. 1 compresa di pontile galleggiante e passerella di accesso) e della **manutenzione straordinaria** dell'intera struttura ad eccezione dei muri di terrapieno che delimitano l'intera area (verso il torrente Esino e verso il lago di Como);
5. acquisire, qualora mancassero, nei tempi previsti per legge, le autorizzazioni sanitarie ed amministrative necessarie per lo svolgimento delle attività previste;
6. comunicare tempestivamente ogni variazione sociale che dovesse intervenire durante la durata del contratto;
7. farsi carico degli eventuali futuri adeguamenti tecnologici specifici, derivanti da obblighi di legge per l'attività da esercitarsi nella struttura. Tali interventi devono essere comunicati all'ente concedente e autorizzati dallo stesso;

8. mantenere la struttura in perfetto stato di conservazione, salvo il normale deterioramento d'uso; il concessionario non potrà apportare alcuna modifica alla stessa salvo preventiva autorizzazione scritta dell'ente concedente;
9. garantire, in ogni ambiente ed in ogni momento, il massimo ordine e pulizia, nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni impartite dalla autorità sanitarie a ciò preposte. Pulizia e disinfezione periodica dei servizi igienici, spogliatoi e docce;
10. posizionare gli elementi di arredo interno ed esterno per la valorizzazione della struttura, come offerti in sede di gara;
11. utilizzare i beni dell'amministrazione comunale con la diligenza del buon padre di famiglia e risarcire il Comune stesso da qualsiasi danno causato agli stessi, agli impianti e all'immobile volontariamente o anche involontariamente, per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, suoi familiari, dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
12. assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale comprese tutte le spese relative al personale, dai materiali, ai consumi (riscaldamento, energia elettrica, acqua potabile, telefono), alle pulizie, imposte e tasse, niente escluso, vedi art. 13;
13. garantire nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione del trattamento giuridico e previdenziale previsto dai C.C.N.L. vigenti al personale in servizio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia;
14. obbligarsi ad assicurare e a tenere indenni i beni avuti in gestione da qualsiasi danno di terzi con polizza di assicurazione che garantisca ogni e qualsiasi distruzione dei beni stessi e a tenere sollevata da ogni responsabilità civile l'amministrazione comunale per ogni e qualsiasi danno causato dai beni stessi;
15. stipulare e produrre all'amministrazione comunale polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile come da successivo art. 12;
16. provvedere all'assicurazione di immobili, arredi e attrezzature contro i danni derivanti da incendio, furto e atti vandalici, come da successivo art. 11;
17. garantire in qualsiasi momento ai funzionari amministrativi e ai tecnici dei Comuni l'accesso alla struttura per i controlli che le amministrazioni comunali ritenessero indispensabili per salvaguardare gli interessi dei Comuni.

Il concessionario sarà tenuto inoltre ad eseguire i seguenti lavori di manutenzione ordinaria del verde, arbusti siepi ed alberature:

- 1) sfalcio e raccolta dell'erba tagliata contestualmente ad ogni taglio e suo smaltimento;
- 2) taglio delle siepi e degli arbusti da eseguirsi in autunno e prima dell'apertura, potatura delle piante da eseguirsi nel periodo non vegetativo;
- 3) irrigazione manuale e/o automatica del verde, arbusti, siepi, dei cespugli e degli alberi ad alto fusto;
- 4) disinfestazione delle aree verdi da insetti molesti in orari di chiusura al pubblico
- 5) posa di essenze stagionali omogenee con quelle collocate dal Comune per gli spazi pubblici

Il concessionario avrà inoltre:

- l'obbligo di apertura del Lido nel periodo **1 maggio - 30 settembre** anche se la struttura potrà essere tenuta aperta per tutta la durata della concessione, nel rispetto di quanto previsto dai regolamenti dei Comuni di Perledo e Varenna ai sensi della L.R. 30/2003 e s.m.e.i. L'accesso pubblico al Lido dovrà essere consentito dalle ore 9.00 alle ore 19.00.

In tale periodo l'accesso al Lido è soggetto al pagamento di una somma il cui incasso è destinato al gestore.

Tale prezzo e quello dei servizi (sdraio, ombrelloni, cabine) dovrà essere comunicato dal gestore alle Amministrazioni comunali.

I cittadini residenti nei Comuni di Perledo e Varenna avranno facilitazioni, quote di favore e tessere annuali secondo quanto previsto dal gestore in accordo con le Amministrazioni comunali

L'accesso all'area bar sarà sempre libera nelle ore diurne.

Dalle ore 19.00 in avanti, nell'eventualità di manifestazioni varie, il prezzo d'ingresso alla struttura sarà determinato direttamente dal gestore e non dovrà essere comunicato alle Amministrazioni comunali. All'interno del Lido l'affidatario deve garantire che sia tenuto un comportamento consono e rispettoso del decoro e dell'ordine pubblico.

E' vietato introdurre all'interno della struttura attrezzature private quali sdraio, ombrelloni sedie eccetera, la cui fornitura è di esclusiva competenza del gestore.

E' inoltre vietato effettuare pic-nic o bivacchi vari con prodotti alimentari portati dall'esterno.

E' fatto divieto al concessionario cedere in tutto o in parte la gestione dell'impianto, pena la revoca della concessione e la riparazione di eventuali danni.

Eventuali opere di miglioria, modificazioni o installazioni di attrezzature fisse dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune di Perledo.

I progetti degli interventi devono essere visionati ed approvati dall'U.T.C di Perledo. I progetti devono rispettare le norme in materia di tutela paesistico-ambientale (tutto il territorio è gravato da vincolo ambientale imposto ai sensi del D.lgs. 42/2004) e dovranno ottenere le preventive autorizzazioni da parte degli enti di competenza (paesistiche, autorità di bacino etc.).

Eventuali interventi, lavori non autorizzati saranno rimossi a carico del gestore e ogni responsabilità graverà sul medesimo soggetto lasciando indenne l'amministrazione comunale.

Gli interventi realizzati dal privato saranno a carico totale del concessionario e resteranno di proprietà del Comune alla scadenza del contratto, senza alcun diritto del concessionario a pretendere alcunchè di rimborso, corrispettivo, indennizzo o altro.

Le licenze ed autorizzazioni previste per l'esercizio delle attività produttive e commerciali saranno a carico del gestore, che ne sarà a tutti gli effetti responsabile.

I Comuni di Perledo e Varenna si riservano la facoltà di effettuare controlli alla struttura, anche mediante la nomina di tecnici e/o consulenti esterni, ispezioni e controlli in merito alla regolare gestione delle strutture oggetto della concessione, con possibilità di rivalsa nei casi di evidente e riscontrata trascuratezza. Il gestore a tale proposito si impegna ad acconsentire a tali verifiche. Per le attività di cui al presente comma non è posto alcun costo a carico del gestore.

ART. 9

Autorizzazioni

Tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta, C.P.I., autorizzazioni per pubblici spettacoli, agibilità anche in materia igienico sanitaria e quant'altro prescritto dalla vigente normativa in materia di gestione della struttura in concessione e, più in generale, di opere pubbliche, ovvero ogni altra funzione-servizio complementare, che già opera o che si intende attivare, dovranno essere acquisiti a cura e spese del concessionario, che manleva il Comune da ogni responsabilità in merito.

Il concessionario non potrà dare avvio all'attività o parti di essa in assenza di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta, certificati sopra elencati o quant'altro prescritto dalla legge.

Tutte le autorizzazioni per pubblico esercizio o le relative SCIA che saranno rilasciate/comunicate dall'ente competente o che saranno rilasciate nel corso della durata della concessione, decadranno automaticamente alla scadenza della concessione stessa, senza che il concessionario possa in alcun modo richiedere indennizzi a qualsivoglia titolo. Sottoscrivendo il contratto di concessione, anzi, esso rinuncia per esplicito e senza riserva alcuna a tali indennizzi e/o ristori di qualsivoglia natura e specie, ivi compresi avviamenti commerciali o simili.

Qualora sia accertato presso la struttura comunale nel suo complesso l'effettivo esercizio di attività prive di autorizzazione, ovvero in difformità alle loro prescrizioni, o in contrasto con le norme che regolano le specifiche materie, o in contrasto con le segnalazioni di inizio attività ovvero sia accertata la scorretta conduzione e gestione o la manomissione di impianti e che, comunque, comportano una violazione penalmente rilevante, il concedente avrà facoltà di procedere alla risoluzione immediata del rapporto concessorio, anche in pendenza dell'esito del procedimento penale, e ciò in danno del concessionario che rimarrà, al riguardo, l'unico responsabile rispetto al Comune.

ART. 10

Cauzioni

Prima della sottoscrizione del contratto di concessione, Il concessionario dovrà costituire apposita cauzione (ovvero polizza fideiussoria) pari al 10% dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 103 del D.lgs. 50/2016..

La cauzione dovrà essere corrisposta mediante versamento alla Tesoreria Comunale, secondo le norme vigenti in materia, ovvero mediante accensione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa della durata pari a quella della concessione a copertura degli interessi dell'Amministrazione, a garanzia di tutte le obbligazioni dedotte o comunque riconducibili al contratto. La cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canone. Tutte le somme prelevate dalla cauzione dovranno essere reintegrate dall'aggiudicatario entro giorni trenta dalla comunicazione scritta da parte del concedente, pena la risoluzione del contratto di concessione dopo un mese dalla messa in mora senza esito.

Detta cauzione o polizza avrà scadenza solo dopo il rilascio dell'immobile e sarà vincolata ad una dichiarazione liberatoria emessa dal concedente contestualmente al verbale di riconsegna dell'immobile medesimo, se lo stesso avrà esito favorevole, o successivamente alla definizione di eventuali controversie o rivalse che in quella sede dovessero insorgere. Il presente dispositivo viene costituito a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni poste a carico del gestore, nonché del pagamento delle eventuali penali.

Il concessionario dovrà altresì costituire apposita cauzione (ovvero polizza fideiussoria) pari al 10% del valore complessivo degli interventi obbligatori e di quelli proposti in sede di gara così determinato:

- importo interventi obbligatori € 30.000,00= + importo dei possibili interventi aggiuntivi offerti in sede di gara. Anche detta cauzione dovrà essere corrisposta mediante versamento alla Tesoreria Comunale, secondo le norme vigenti in materia, ovvero mediante accensione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa della durata degli interventi da eseguirsi a copertura degli interessi dell'Amministrazione, a garanzia di tutte le obbligazioni dedotte o comunque riconducibili al contratto.

Le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante ed altresì la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice civile, e dovranno avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

ART. 11

Assicurazione contro incendi, atti vandalici

Il concessionario provvederà alla stipulazione della polizza contro incendi ricomprendente atti vandalici, eventi atmosferici ed altri eventi attinenti alla garanzia incendio ed eventi socio politici, a copertura dell'intera struttura del Lido (ivi comprese le strutture murarie) e delle attività di gestione dello stesso, per un valore di € **1.000.000,00=**.

La polizza dovrà essere stipulata per la stessa durata del contratto e copia della stessa dovrà essere consegnata all'Amministrazione prima della sottoscrizione del contratto.

ART. 12

Responsabilità civile

Durante la vigenza del contratto il concessionario sarà responsabile della struttura e, pertanto, dovrà rispondere di eventuali danni a persone e/o cose.

Con la sottoscrizione del contratto il Concessionario esonera espressamente l'Amministrazione da qualsivoglia responsabilità per danni, a persone o cose, che dovessero verificarsi per cause connesse alla gestione del Lido o alla efficienza e manutenzione delle strutture di cui esso consta.

Allo scopo il concessionario dovrà costituire, prima della stipula del contratto, una polizza assicurativa con primaria compagnia o società con massimali non inferiori a € **5.000.000,00=**.

ART. 13

Spese per utenze e materiali d'uso

Le spese inerenti al consumo idrico, elettrico, telefonico e di combustibili necessari alla fornitura di acqua calda e di materiale e prodotti per la sanificazione e l'igiene ed ogni altro onere derivante da installazione e manutenzione dell'arredamento, riscaldamento, illuminazione, smaltimento rifiuti di ogni tipo e genere,

imposte e tasse d'esercizio sono a totale carico del concessionario che provvederà all'intestazione a proprio nome di ciascuna utenza riferita alla struttura comunale.

ART. 14

Corretta tenuta dei locali, modifiche e variazioni edilizie

Il concessionario si obbliga a rispettare la destinazione d'uso dei locali della struttura ed a garantirne la corretta tenuta ed utilizzazione.

Ogni adattamento, modifica, sistemazione, variazione delle strutture esistenti ed ogni altra opera che si dovesse rendere necessaria ed opportuna, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione e debitamente autorizzata dagli organi competenti, sentiti i pareri degli Uffici incaricati. Le spese relative, in ogni modo, saranno sempre a totale carico del concessionario senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione.

E' altresì obbligo del concessionario mantenere il decoro della struttura interna/esterna per tutta la durata della concessione

ART. 15

Lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come già esplicitato all'art. 8 del presente Capitolato sono a carico del concessionario che resta integralmente gravato, senza diritto a compenso, indennizzo o rimborso per le migliorie o le addizioni che residuano come non separabili al tempo della cessazione del rapporto concessorio.

ART. 16

Impianti tecnologici

La manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, ecc.), e tutte le spese connesse al fine di assicurarne il perfetto funzionamento, avendo particolare riguardo per la prevenzione per i pericoli d'incendio e gli altri incidenti che possano procurare pregiudizio all'incolumità delle persone o danni alle cose, sono a totale carico del titolare del presente contratto, senza possibilità di rivalsa alcuna contro l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di avarie per incuria del Concessionario, questi dovrà immediatamente procedere a sue spese, alla sistemazione degli impianti ed al risarcimento di tutti gli altri danni eventualmente causati, sia nei confronti di persone che di cose.

Il Concessionario non potrà modificare le opere e gli impianti esistenti senza preventiva autorizzazione scritta da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, così come è espressamente vietata ogni altra utilizzazione, differente ed in contrasto con il presente capitolato, decorrente dal momento in cui l'Amministrazione Comunale ne avrà avuto conoscenza.

Il concessionario viene altresì nominato custode dei beni che costituiscono il complesso del Lido, per cui risponderà personalmente dei danni in cui sia ravvisabile una sua responsabilità, anche indiretta, o causati da sua negligenza.

In generale dovrà porre nella custodia delle cose la massima diligenza.

In ogni caso, il concessionario è esclusivamente responsabile dal punto di vista civilistico, penale e fiscale, di qualsiasi danno cagionato a terzi, intesi quali persone fisiche, cose od animali, ditte private o enti pubblici, durante l'intera durata della concessione oggetto del presente capitolato; questa responsabilità comporta che in caso di danno o di accertata violazione, il concessionario sarà tenuto al conseguente risarcimento e/o pagamento dell'addebito, senza che il Comune possa, in nessun modo, essere coinvolto a qualsiasi titolo, nella dinamica dei fatti o nelle inadempienze accertate.

ART. 17

Richiamo normativa in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione incendi

Il Concessionario assume a tutti gli effetti la qualità di datore di lavoro ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. 81/2008, D.lgs. 106/2009 e successive modificazioni ed integrazioni, accollandosi tutti gli obblighi e

le responsabilità da essa discendenti, anche in ordine agli adempimenti connessi alla prevenzione degli incendi.

I Comuni restano estranei a tutti i rapporti di lavoro e a ogni simile rapporto che intercorra tra l'affidatario ed il personale di cui esso abbia a servirsi per lo svolgimento delle proprie attività.

Detto personale dovrà essere in regola con le norme che regolano l'assunzione nonché i versamenti contributivi.

MODALITA' DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

ART. 18

Modalità di gestione del Lido

Il Concessionario si assume l'obbligo di gestire, per tutta la durata del contratto, i servizi inerenti alla natura commerciale del bar garantendone, a totale proprio carico, la massima efficienza.

Potrà porre in vendita quanto autorizzato con la licenza di pubblico esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con divieto assoluto di vendita di altri generi o di autorizzare giochi tipo slot machine.

La concessione si riferisce all'intero periodo contrattuale, pertanto il gestore dovrà garantire la manutenzione dell'impianto anche durante i periodi di chiusura al pubblico della struttura.

ART. 19

Erogazione dei servizi

I servizi agli utenti dovranno essere erogati secondo i principi di efficienza ed efficacia.

Sarà compito dell'Amministrazione vigilare e controllare il rispetto delle norme e l'inosservanza delle stesse costituisce inadempimento degli obblighi assunti.

Nell'ambito della gestione del complesso comunale, il concessionario è l'unico e il solo responsabile verso il Comune dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi e il loro personale in genere.

Tutto il personale impiegato nell'ambito della struttura comunale deve svolgere il proprio servizio con decoro e con la massima cortesia.

I Comuni si riservano la facoltà di controllare in ogni momento a mezzo di propri incaricati, l'afflusso al Lido e altresì di esercitare la più stretta sorveglianza in ordine agli obblighi previsti dal presente Capitolato d'Appalto e dalla Concessione stipulata tra il Comune di Perledo e l'Autorità di bacino e del Lario e dei Laghi minori di cui il gestore riceverà copia.

ART. 20

Aggiornamento impianti di servizio

Il concessionario ha l'obbligo di eseguire tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente emanata in materia di tutela e sicurezza o che si dovessero eseguire per migliorare la qualità dei servizi.

ART. 21

Miglioramento dei servizi

Sono a carico del concessionario, senza rivalsa alcuna sull'Ente concedente, tutte le spese per l'eventuale acquisto o nolo di macchine, attrezzature e materiali occorrenti per la gestione della struttura e per la pulizia del compendio. Tali attrezzature resteranno di sua proprietà.

Qualora subentrassero esigenze diverse, ravvisate dall'Amministrazione Comunale sul Lido, le spese di realizzazione potranno essere concordate tra il Comune e il Concessionario.

ART. 22

Pubblicità commerciale

La ditta concessionaria potrà installare cartelloni e/o striscioni pubblicitari e utilizzare forme di pubblicità audio o video, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e degli altri enti di competenza.

PERSONALE

ART. 23

Disposizioni generali

Il concessionario dovrà provvedere alla gestione di tutta la struttura e dei servizi con personale proprio dipendente qualificato. Qualora per la gestione della struttura il concessionario proceda a nuove assunzioni, dovrà farlo nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e, ove la normativa lo consenta, preferire personale residente stabilmente nei Comuni concedenti. E' facoltà del concessionario il ricorso a personale in rapporto di lavoro autonomo, qualora ciò sia consentito dalle norme vigenti.

Il concessionario dovrà avvalersi, in ogni caso, di personale qualificato, in possesso dei necessari requisiti di legge, in funzione delle mansioni cui è preposto.

Il concessionario dovrà applicare nei confronti del proprio personale dipendente il trattamento giuridico-economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme di legge contrattuali in materia e dal relativo comparto di contrattazione collettiva. Tutte le spese, anche previdenziali ed assicurative del predetto personale, o di quello con il quale instaurasse rapporti di collaborazione o di lavoro autonomo, rimangono ad esclusivo carico del concessionario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del concedente.

TERMINE DELLA CONCESSIONE

ART. 24

Termine della concessione – Inadempienze contrattuali

La concessione ed il rapporto contrattuale relativo cessano i propri effetti allo scadere del termine di cui all'art. 3.

Fatta salva l'applicazione di una penale, come in seguito stabilita, il Comune si riserva di risolvere il contratto di concessione in qualsiasi momento senza obbligo di preavviso nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- 1) situazioni previste dagli artt. 80-83 del decreto legislativo 50/2016 quali cause di esclusione dalle gare, nonché dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;
- 2) inosservanza delle norme contenute nel presente capitolato;
- 3) mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- 4) interruzione del servizio;
- 5) qualora il concessionario riporti condanne per reati nei confronti del concedente;
- 6) messa in liquidazione, fallimento o altra procedura concorsuale a carico del concessionario;
- 7) il gestore o i suoi dipendenti pongano in essere atti che costituiscano direttamente o indirettamente grave violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni delle Autorità comunali;
- 8) motivi che rendano incompatibile la gestione, totale o anche solo parziale, della struttura da parte del concessionario e che siano previsti dalle leggi vigenti;
- 9) mancato versamento dei canoni entro trenta giorni dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente, qualora il concessionario non abbia ottemperato entro il termine contrattualmente previsto;
- 10) determinazione delle tariffe che superino il valore medio delle tariffe di entrata di analoghi centri natatori sul lago di Como;
- 11) recidiva plurima oltre la terza per disfunzioni o inadempimenti che, nel caso di tre contestazioni o sanzioni, non sono di per sé causa immediata di risoluzione;
- 12) mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente;
- 13) azioni od interventi della concessionaria o di suoi dipendenti e/o agenti che comportino discredito all'immagine dei Comuni di Perledo e Varenna;
- 14) intervento della magistratura, con provvedimenti anche non definitivi, a carico della concessionaria con o senza provvedimenti di sequestro della struttura;
- 15) gravi danni prodotti alla struttura ed agli impianti o attrezzature di proprietà comunale, per imperizia e/o colpa del concessionario e/o ditte prestatrici di servizi;
- 16) in caso di sub-concessione;
- 17) ogni altra inadempienza, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1453 del c.c.

Nei suddetti casi, la risoluzione si verificherà di diritto quando il Comune comunicherà al Concessionario la volontà di risolvere il contratto.

In caso di violazione degli obblighi contrattualmente assunti e relativi alla manutenzione, che comportino danni alle strutture o agli immobili, il Comune di Perledo si riserva di eseguire o di far eseguire le necessarie opere di riparazione. E' fatto obbligo al gestore di provvedere al versamento delle spese così sostenute dal Comune di Perledo entro il termine di 30 giorni dalla richiesta relativa. In caso di inosservanza il Comune di Perledo ha diritto risolvere con decorrenza immediata il contratto di concessione. E' fatto salvo il diritto del Comune stesso ad ottenere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

La risoluzione del contratto comporta l'escussione della cauzione definitiva, salvo ed impregiudicato il risarcimento del danno ulteriore.

Salva l'ipotesi di risoluzione del contratto di concessione sopra indicata, qualora dall'attività di verifica e controllo da parte del concedente dovessero risultare delle difformità rispetto a quanto disposto nel capitolato, nonché rispetto alle modalità di svolgimento dell'attività che deve essere improntata all'erogazione di servizi ad alti standard di qualità, il concedente si riserva l'applicazione di penali.

La penale sarà applicata dopo formale contestazione scritta assegnando un termine non inferiore a 15 giorni per eliminare le difformità riscontrate.

E' fatta salva la facoltà per il concessionario di presentare entro i 10 giorni successivi alla contestazione, eventuali controdeduzioni e/o giustificazioni scritte. In mancanza la contestazione si intende tacitamente accettata.

Qualora le motivazioni presentate dal concessionario, a giudizio del Comune, non siano ritenute sufficienti e/o congrue, si procederà all'applicazione di una penale.

L'importo della penale viene stabilito in 300,00 (trecento/00) per ogni inadempienza accertata. In caso di recidiva, la predetta penale è aumentata del 50% (cinquanta per cento) per ogni successiva recidiva.

L'ammontare delle penali applicate non potrà superare il 10% del valore del contratto. In caso contrario si procederà alla risoluzione del medesimo senza necessità di provvedimenti giudiziari, con l'obbligo per il concessionario di risarcire i danni e le spese. In questa circostanza il Comune, salvo i maggiori danni, escute ed incamera la cauzione definitiva.

La risoluzione del contratto di concessione, inoltre, potrà essere adottata per sopravvenuti gravi motivi di ordine pubblico e/o di pubblico interesse.

Per ogni giorno di chiusura dell'impianto nel periodo compreso fra il 1 maggio ed il 30 settembre di ogni anno, non motivata per cause di forza maggiore o metereologica di carattere eccezionale, verrà applicata una sanzione di € 100,00=.

ART. 25

Restituzione dell'impianto a fine rapporto e facoltà del concessionario

Al termine del periodo contrattuale ed entro 30 giorni, sia che si tratti di scadenza naturale sia che si tratti di risoluzione anticipata, la struttura comunale dovrà essere riconsegnata all'Ente concedente, previa redazione in contraddittorio con il personale dell'U.T.C., di un inventario e confronto con la consistenza dei beni inizialmente dati in concessione, in condizioni idonee e di regolare funzionalità, salvo la normale usura, libero da cose di proprietà della concessionaria e dalle attrezzature non infisse nella struttura non ricomprese nell'offerta presentata dalla concessionaria in sede di gara, ove non acquistate dal Comune o da terzi subentranti, nonché libero da persone.

Si ribadisce che nessun rapporto potrà sussistere, in ogni caso, fra Comune e dipendenti, comunque assunti dal concessionario. Nei confronti del Comune, di tali contratti e di assunzioni, risponde esclusivamente il concessionario.

Eventuali opere di ripristino delle condizioni di cui sopra, saranno eseguite dall'Amministrazione, prelevando dal deposito cauzionale che sarà restituito nella parte residua.

Ove l'importo della cauzione non dovesse risultare sufficiente per le spese delle eventuali opere di ripristino, il concessionario s'impegna ad integrare la differenza necessaria, mediante versamento della stessa.

All'atto della cessazione del rapporto nessuna indennità sarà riconosciuta al concessionario nel caso di interventi di migliorie agli impianti ed alle strutture, che rimarranno di proprietà delle Amministrazioni competenti al patrimonio comunale

Il Concessionario potrà provvedere ad acquistare e collocare all'interno dell'esercizio arredamenti ed attrezzature che riterrà opportuni ai fini funzionali, purché non in contrasto con le finalità del complesso.

senza onere alcuno a carico del Comune, restando detti eventuali acquisti, al termine della concessione, di proprietà del Concessionario stesso, salvo gli interventi di valorizzazione offerti in sede di gara posti in capo al concessionario, che rimarranno pertanto acquisiti al patrimonio comunale.

E' data facoltà al concessionario di organizzare eventi/iniziative e/o di aggregazione sociale, finanziabili anche con il ricorso a eventuali forme di sponsorizzazione, purché non in contrasto con le finalità del complesso e previamente autorizzate dal Comune in ordine alle prescrizioni contenute nel TULPS - Testo Unico delle Leggi sulla Pubblica Sicurezza, alle norme igienico sanitarie, alle norme in materia di inquinamento acustico, tra cui il Piano di zonizzazione acustica comunale e in particolare di tutela e salvaguardia dell'ambiente.

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 26

Spese contrattuali e regime fiscale

Le spese del contratto (bollo, registro, diritti di segreteria etc.) sono a totale carico del concessionario. Sono altresì a carico del concessionario gli oneri fiscali nascenti dal rapporto.

ART. 27

Accettazione del capitolato

La partecipazione alla gara comporta l'integrale ed incondizionata accettazione del presente capitolato - contratto di concessione e degli atti connessi e/o richiamati.

ART. 28

Controversie

Le controversie nascenti e conseguenti al rapporto regolato dalla presente convenzione sono decise dall'autorità giurisdizionale del foro di Lecco, salva la giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo, restando precluso il deferimento ad arbitrato.

ART. 29

Domicilio

Agli effetti amministrativi e giudiziari relativi al presente atto il Concessionario dovrà eleggere il proprio domicilio presso il Comune di Perledo.

ART. 30

Allegati

Forma parte integrante del presente Capitolato d'Appalto l'allegata tavola grafica.

ART. 31

Norme di rinvio

Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni amministrative.

Per quanto non previsto nel presente capitolato valgono le norme riportate nel Codice Civile e nelle altre leggi, interpretate anche in analogia.