

COMUNE DI AGRIGENTO  
SETTORE VI – SERVIZIO PATRIMONIO

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO  
PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEI SOTTOPASSAGGI PEDONALI DI PIAZZA  
MARCONI.

**ART. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE.**

Il presente capitolato ha per oggetto la **concessione in gestione e custodia dei sottopassaggi pedonali** di proprietà comunale, siti in Agrigento, piazza Marconi, i cui spazi interni esistenti, potranno essere utilizzati a scopo di esposizione e vendita di prodotti tipici siciliani ed in particolare: enoteca, oleoteca, artigianato siciliano, mostra permanente degli aspetti architettonici della città di Agrigento, pubblicità, oggettistica varia ecc. per finalità prevalentemente turistica.

I sottopassaggi e bagni pubblici annessi in gestione e custodia, con le loro caratteristiche, sono individuati dalle planimetrie e dalla relazione tecnica depositate agli atti del Servizio Patrimonio comunale.

Il presente capitolato fa riferimento all'art. 20 del "regolamento per l'alienazione e gestione degli immobili di proprietà comunale" approvato con delibera di G.M. N° 39/2002.

La gestione e la manutenzione degli stessi, oltre che nel rispetto del presente capitolato dovrà avvenire nel rispetto della normativa ad esso relativa.

Il presente capitolato contiene la **disciplina regolatrice degli spazi concessi in gestione** con prevalenti finalità turistiche e promozionali di prodotti locali, nonché quella contrattuale relativa ai reciproci diritti, doveri ed obblighi che si assumono tra il concedente ed il concessionario. Esso sarà allegato costitutivo, integrante e sostanziale del contratto di concessione.

I sottopassaggi e bagni pubblici annessi, sopra descritti, di cui alla relazione e planimetrie citate, sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al concessionario che dovrà provvedere a propria cura e spese alle opere di manutenzione per renderli perfettamente fruibili alla cittadinanza.

Per la consegna sarà redatto congiuntamente dalle parti apposito verbale di consistenza nonché un dettagliato elenco delle eventuali attrezzature, delle pertinenze e degli accessori vari di proprietà comunale ed attualmente in dotazione.

Tali atti sottoscritti dai rappresentanti del concedente e del concessionario saranno allegati al contratto di concessione per formarne parte integrante e sostanziale.

Il Comune di Agrigento concedente, si riserva la sorveglianza sulla esecuzione della concessione e relative modalità e sul rispetto degli obblighi da parte del concessionario.

Il Comune concedente assicura la concessione in questione in forma libera e autonoma nonché nel pieno rispetto dei fini precipui di destinazione d'uso delle strutture con finalità prevalentemente turistiche e promozionali di prodotti locali e di servizio alla cittadinanza, nell'ambito di programmi ed attività di sviluppo del turismo locale, nonché di programmi ed attività di promozione eventualmente autonomamente definiti dal concessionario (salve le limitazioni di cui al presente atto) o, previo accordo, promosso dal Concedente.

La gestione dell'immobile non potrà essere effettuata per scopo diverso da quello per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal concedente.

Il concessionario dovrà utilizzare e fare utilizzare l'immobile in modo corretto e dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'immobile in oggetto e del servizio cui lo stesso è finalizzato.

## **ART.2 ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario ha l'obbligo di:

1. Provvedere, prima dell'inizio della gestione e quindi prima dell'apertura al pubblico, all'esecuzione dei lavori di risistemazione della struttura di cui al computo metrico estimativo, allegato al presente capitolato ( All. A ), redatto dall'ufficio del Patrimonio e vistato dall'Ingegnere Capo dell'U.T.C., che ne verificherà la regolare esecuzione e ne effettuerà il collaudo.
2. Provvedere a proprie cure e spese a garantire l'assoluta pulizia ed igienicità dei bagni pubblici, la costante disinfezione degli stessi. In particolare la pulizia dei pavimenti e pareti piastrellate deve essere effettuata con acqua e detersivo disinfettante almeno due volte al giorno. Garantire, almeno due volte a settimana, la pulizia degli infissi, dei vetri e delle parti di ciascun gabinetto. Assicurare il rifornimento della carta igienica appositamente confezionata, di saponette monouso e asciugamani di carta. Provvedere in caso di interruzione della erogazione d'acqua comunale, ai rifornimenti idrici con propri mezzi al fine di garantire l'efficienza e pulizia degli impianti. Provvedere all'apertura e fruizione alla cittadinanza dei bagni pubblici nel seguente orario: 08,00-13,00 e 16.30-20.00 per 365 giorni l'anno (anno solare)
3. Provvedere a proprie cure e spese a garantire l'assoluta pulizia dei sottopassaggi, la costante disinfezione degli stessi. In particolare la pulizia dei pavimenti deve essere effettuata con acqua e detersivo disinfettante almeno una volta al giorno. Garantire, almeno due volte a settimana, la pulizia degli infissi, dei vetri e delle parti di ciascuno spazio interno. Deve provvedere all'apertura e fruizione alla cittadinanza dei sottopassaggi per 365 giorni l'anno (anno solare) dalle ore 08.00-13.00 e 16.30-20.00
4. Provvedere alla manutenzione degli impianti elettrici e di sicurezza dei sottopassaggi e bagni pubblici annessi
5. Provvedere all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi, previo progetto redatto a propria cura e spese, da parte dei VV.FF.
6. Provvedere all'ottenimento dei pareri U.S.L. che di volta in volta si rendessero necessari.

Le azioni suddette saranno verificate ed approvate dagli Organi preposti al rilascio dei Nulla Osta previsti, prima dell'inizio di eventuali lavori.

Il concessionario, in quanto subentrante al concedente nelle pubbliche potestà connesse alla gestione della struttura comunale, si obbliga:

- 1) Ad osservare in merito alla gestione dell'opera, tutte le vigenti norme di leggi e regolamenti sia nazionali che regionali e comunitarie specifiche in materia.
- 2) Corrispondere al Comune di Agrigento un canone annuo aggiudicato riferito al maggior rialzo sulla base d'asta di EURO 3.100,00 (tremilacento Euro), oltre IVA.

Sono altresì a carico del concessionario:

**A)** Le spese di consumo del combustibile energetico (se necessario), dell'acqua, del materiale vario, dell'energia elettrica e di quant'altro necessita alla normale attività dell'immobile per il servizio pubblico cui esso è destinato. Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione;

**B)** le spese per tutti gli allacci necessari (ENEL, gas, acqua, Telecom. etc.) nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico - sanitari e di sicurezza, previo preventivo N.O. degli uffici tecnici Comunali;

**C)** le spese di pulizia, vigilanza e custodia dei sottopassaggi anche notturna, inclusi i bagni pubblici, e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi;

**D)** l'erogazione nei confronti dell'utenza del pubblico servizio di ricezione, con spese tutte a carico del concessionario, nel rispetto dei basilari principi deontologici e professionali, garantendo in ogni caso la riservatezza delle informazioni riferite alle persone degli utenti in applicazione della L. n. 675/96 e successive modificazioni (cd. "legge sulla privacy");

**E)** tutte le spese comunque relative al personale dipendente del concessionario e/o relative ad eventuali collaboratori autonomi sollevando il concedente da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo ed il proprio personale dipendente o i propri collaboratori autonomi, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 del Codice Civile;

**F)** tutte le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria, del pubblico servizio effettuato nella struttura secondo la sua finalità (sottopassaggi pubblici e bagni pubblici), comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione e per il pubblico servizio cui esso è destinato (salvo i carichi fiscali che per legge gravano sulla proprietà), che rimangono a carico del concedente;

**G)** le spese per gli arredi dell'intera struttura, in funzione del servizio cui esso è destinato, nonché le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile preso in concessione e delle sue strutture e pertinenze varie.

Il concessionario si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile (comprese tutte le pertinenze), comunque, in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, in perfetto stato di funzionalità, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

In caso di deterioramento dell'immobile o dell'altro materiale avuto in concessione, imputabile a dolo o a colpa del concessionario, esso è tenuto al risarcimento del danno o, ove possibile, a sostituirlo nella medesima qualità, forma, sostanza e colore a totale sua cura e spese. La manutenzione ordinaria dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte e comunque con un programma di interventi da presentare prima della consegna dell'immobile e negli anni successivi.

Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione ordinaria resteranno acquisiti, gratuitamente e senza diritto per il concessionario ad indennità alcuna, al patrimonio del concedente alla scadenza del rapporto concessorio, anche nel caso in cui questo avvenga, per qualsiasi motivo, anticipatamente;

**H)** la definizione autonoma delle modalità del mantenimento dei rapporti con tutte le altre realtà pubbliche e private esterne;

**I)** il collegamento con gli operatori ed i referenti tecnici esterni, ove necessario, per la realizzazione di programmi e delle attività di promozione turistica.

**L)** Il concessionario si obbliga e si impegna alla gestione dell'immobile con tutti gli annessi servizi in conformità alle finalità del contratto di concessione, cui il presente capitolato sarà allegato come parte integrante e sostanziale, e delle norme di legge e regolamento vigenti in materia. A tale scopo, il concessionario prende in consegna gli immobili, i beni mobili, le pertinenze ed accessori vari annessi per la loro gestione in modo continuativo alle condizioni tutte inscindibili ed inderogabili previste dal presente atto.

Per quanto riguarda gli arredamenti e le attrezzature, salvo quelle già in dotazione e di proprietà comunale che rientrano nella concessione seguendone le norme, il concessionario si obbliga, con spese a suo totale carico, a mettere a disposizione ogni arredamento ed ogni attrezzatura, comprese quelle sanitarie, necessarie alla regolare e funzionale gestione dell'immobile concesso in conformità alla sua destinazione a servizio ricettivo.

**M)** L'uso e la gestione dell'immobile e degli annessi dovrà avvenire in modo idoneo, legittimo e lecito. E' vietata la sub-concessione a pena di decadenza immediata: delle attività e dei danni dell'eventuale sub-concessionario occulto risponderà esclusivamente il concessionario, anche nei confronti del concedente.

**N)** E' inoltre a carico del concessionario l'assunzione di tutte le dovute o necessarie ed opportune cautele idonee alla tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico, nonché idonee all'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altra Pubblica Autorità possano emanare nelle sopraddette materie.

**O)** Il concessionario assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs. n.626/94 e del D.Lgs. n. 155/97 e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario, rimanendo escluso il Comune concedente da ogni eventuale responsabilità in materia per il predetto personale.

**P)** E' fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente al concedente eventuali sospensioni o interruzioni della gestione causate da cause di forza maggiore, fermo rimanendo che, salvo le predette cause di forza maggiore, la gestione non può essere sospesa, interrotta o abbandonata per nessuna causa senza il preventivo benestare del concedente

**Q)** Il concessionario dovrà tenere a disposizione del concedente, nel rispetto della vigente normativa in tema di cd. "privacy", tutta la documentazione relativa alla gestione ed alle attività svolte nonché trasmettere al concedente relazione annuale sulla gestione dell'immobile entro il 30 settembre di ogni anno.

**R)** La responsabilità per il funzionamento dell'immobile, accessori, pertinenze etc., è ad esclusivo carico del concessionario che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità dell'immobile stesso e degli annessi.

Sono pure a carico del concessionario tutti gli adempimenti di legge quali licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta e simili.

Il concessionario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti, ai terzi ed al concedente nella gestione dell'immobile e degli annessi vari e si impegna a sollevare e rendere indenne il concedente da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso.

Il concessionario inoltre si obbliga, a pena di decadenza, a stipulare, con spese a suo totale carico, tutte le idonee e congrue polizze assicurative dovute, necessarie o opportune per gli infortuni ed i rischi a tutela di tutti i frequentanti e gli utenti dell'immobile e dei terzi o dovute, necessarie o opportune contro incendio, furti e danneggiamenti vandalici dell'immobile e degli annessi vari presi in gestione.

**S)** Il concessionario ha l'obbligo assoluto, a pena di decadenza, del rispetto e dell'osservanza delle finalità con finalità prevalentemente turistica e di servizio pubblico cui l'immobile preso in gestione è vincolato e finalizzato, non potendo, salvo debita autorizzazione formale del concedente, destinare l'immobile ad altri servizi.

**T)** Fermo rimanendo in via generale quanto previsto alle precedenti lettere B e G del presente articolo 2 ed al successivo articolo 3 lettera A, **è tuttavia facoltà delle parti**, previo accordo anche su proposta del concessionario stesso, **stabilire** in deroga ad ogni altra previsione **che il concessionario realizzi a proprie spese e responsabilità in tutto o in parte i lavori di manutenzione straordinaria**, anche finalizzati all'adeguamento della struttura agli standard tecnici ed igienico - sanitari, e/o in tutto o in parte i lavori o opere aggiuntive eventualmente necessarie alla corretta conduzione dell'immobile o per sopraggiunte normative, leggi o regolamenti.

Tali lavori dovranno essere approvati preliminarmente dagli Uffici Tecnici Comunali. Tali decisioni non potranno essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito atto aggiuntivo alla convenzione, sottoscritto dalle parti subordinatamente alla formale statuizione del concedente con accordo successivo da sottoscrivere fra le parti.

**U)** Il Concessionario si obbliga a recepire annualmente con il Concedente un programma di manifestazioni, ed attività promozionali e turistiche di iniziativa del Comune di Agrigento o dal medesimo semplicemente patrocinate, che dovranno essere ospitate e realizzate gratuitamente nella struttura presa in gestione consentendone l'uso al Concedente per un numero di giorni, anche non consecutivi, pari almeno a 21.

Il Comune concedente si riserva sempre la facoltà di pretendere che almeno un terzo dei giorni suddetti cada temporalmente nel periodo della festa del Mandorlo in Fiore.

Il Concessionario concorda, altresì, con il Concedente, indipendentemente dal suddetto calendario, un programma di esposizioni temporanee di prodotti locali (gastronomici, enogastronomici, culturali ecc.)

Il Concessionario d'intesa con il Comune concedente, potrà ampliare determinati servizi ritenuti utili al migliore funzionamento della struttura.

Il concessionario non può in nessun caso pretendere dal Comune concedente o dall'utenza indennizzo per eventuali mancati utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione.

### **ART. 3 ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCEDENTE**

**Sono a carico del Comune Concedente i seguenti obblighi:**

**A)** la realizzazione, delle iniziative rientranti tra quelle previste nel punto "U".

**B)** Il concedente si obbliga al cambio d'uso dei locali ubicati nei sottopassaggi in funzione delle finalità previste dal presente capitolato.

Il concedente si obbliga a garantire e conservare al concessionario la gestione esclusiva dell'immobile concesso, salvo le eccezioni previste nel presente atto.

Il concedente si impegna, inoltre, a trasferire al concessionario eventuali sovvenzioni o contributi di legge relativi alla gestione dell'immobile per il servizio cui lo stesso è finalizzato ed ai quali il concessionario non possa direttamente accedere (resteranno esclusi da tale obbligo quei contributi o finanziamenti trasferiti al concedente per la manutenzione straordinaria).

Il Concedente si riserva con ogni mezzo lecito la sorveglianza, a mezzo dei propri funzionari formalmente incaricati dal Sindaco, i quali potranno accedere agli impianti e ai locali della struttura in qualsiasi momento, o con apposita Commissione.

La sorveglianza verterà sia sull'intero immobile sia sulla gestione dello stesso in conformità al servizio cui esso è destinato e sarà esercitata anche mediante ispezioni ed acquisizioni, nel rispetto della vigente normativa sulla cd. "privacy", di dati amministrativi, contabili, tecnici e sanitari.

Nel caso in cui dovessero essere contestate irregolarità, e salvo che esse non costituiscano motivo di revoca o decadenza dalla concessione, le stesse devono essere immediatamente sanate nei tempi e nei modi stabiliti dal concedente.

#### **ART. 4 PERSONALE**

E' facoltà del concessionario il ricorso a personale in rapporto di lavoro autonomo ossia non subordinato nelle forme consentite dalla legge qualora tali forme siano previste dalle vigenti norme giuridiche. Il concessionario in ogni caso deve avvalersi di personale qualificato in possesso di tutti i necessari requisiti di legge. Il concessionario dovrà applicare nei confronti del proprio personale dipendente il trattamento giuridico ed economico, previdenziale ed assicurativo, previsto dalle vigenti norme di legge o contrattuali in materia e dal relativo comparto di contrattazione collettiva.

Tutte le spese, anche previdenziali ed assicurative, del predetto personale, o di quello che instaurasse rapporti di collaborazione o di lavoro autonomo con esso, rimangono ad esclusivo carico del concessionario, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti del concedente.

Il Concessionario, se non vi provvede a mezzo del titolare o legale rappresentante, deve dotarsi comunque di una o più unità di personale tale da poter, in particolare, garantire, oltre a tutto quanto è necessario o dovuto sotto il profilo tecnico, anche l'espletamento delle funzioni previste dalla legislazione vigente in materia di manutenzione e gestione degli impianti, dal D.Lgs. n. 626/94 e dal D.Lgs. n. 155/97 e loro successive modificazioni nonché la corretta gestione della sicurezza, il rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni d'esercizio, la sicurezza delle persone in caso di emergenza, il controllo per la prevenzione degli incendi, l'istruzione e la formazione del personale addetto alla struttura, ivi comprese le esercitazioni sull'uso dei mezzi antincendio e sulle procedure d'evacuazione in caso di emergenza, l'informazione degli eventuali frequentatori ed utenti sulle procedure da seguire in caso di qualsivoglia emergenza, il funzionamento dei dispositivi di controllo, la perfetta fruibilità e funzionalità delle vie d'esodo, la manutenzione e l'efficienza degli impianti, l'assistenza e la collaborazione ai VV.FF. ed al personale adibito al soccorso in caso di emergenza, la predisposizione di un registro dei controlli periodici ove annotare gli interventi manutentivi e di controllo ed i controlli relativi all'efficienza degli impianti elettrici, dell'illuminazione di sicurezza, dei dispositivi di sicurezza e di controllo.

#### **ART. 5 MODALITÀ DI UTILIZZO DELL' IMMOBILE.**

I sottopassaggi, i bagni pubblici annessi ed i connessi impianti tecnologici, le pertinenze accessorie e connesse, comunque ricompresi nella concessione per essere finalizzati, necessari e funzionali al servizio turistico e promozionale, sono messi a disposizione del concessionario, da parte del concedente proprietario, a titolo oneroso secondo quanto precisato al successivo articolo 6.

Il concessionario, sempre per gli impianti, immobili e beni di cui sopra:

**A)** usufruisce di tutte le attrezzature installate secondo il loro uso specifico;

**B)** è direttamente responsabile per ogni eventuale danno nei confronti del concedente, salvo quelli inerenti la normale usura e quelli dovuti a causa di forza maggiore;

**C)** deve osservare o fare osservare le disposizioni stabilite dal concedente per l'immobile stesso;

**D)** osserva e fa osservare tutte le norme di legge e regolamenti vigenti in materia di igiene, sanità e sorveglianza, assistenza, sicurezza e funzionamento dell'immobile, e dovrà munirsi di qualsiasi autorizzazione, nulla-osta, concessione e quant'altro necessario per l'apertura ed il funzionamento della struttura e per tutte le modalità previste dal presente atto e nel pieno rispetto delle leggi in vigore;

**E)** assicura l'ingresso in qualsiasi momento al personale del concedente comandato in servizio per i controlli di istituto;

**F)** non potranno, altresì, essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e dell'immobile oggetto della concessione, senza specifica autorizzazione formale del concedente. Se tali modificazioni od innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità ed omologazione dell'impianto, il concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese.

E' vietata ogni forma di sub-concessione pena la immediata recessione del contratto.

## **ART. 6 CANONE CONCESSIONARIO.**

Il canone concessorio annuale, dovuto dal concessionario al concedente, posto a base d'asta, è quantificato in EURO 3.100,00 (tremilacento Euro)- oltre I.V.A. -, e verrà corrisposto per ciascun anno di gestione in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuo è soggetto a revisione annuale secondo gli indici ISTAT .

Il Concessionario non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere nessuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardato pagamento si applicheranno gli interessi di legge sulla somma dovuta salva la decadenza dalla concessione qualora il concessionario non adempia entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente.

## **ART. 7 ENTRATE - TARIFFE**

Le entrate derivanti dalle tariffe pagate dall'utenza a qualsiasi titolo (accesso ai bagni pubblici e/o a mostre), **spettano integralmente e totalmente al concessionario**, se non diversamente ed esplicitamente disposto dal presente contratto di concessione.

Il Concessionario ha inoltre facoltà di richiedere ed accedere a tutti i finanziamenti e/o contributi previsti in materia da disposizioni di legge e regolamenti.

Le tariffe si intendono sempre al netto dell'I.V.A. di legge, che perciò dovrà essere calcolata ed applicata dal concessionario all'atto della riscossione.

## **ART. 8 DURATA**

La concessione di cui al presente atto ha validità per un periodo di numero 4 anni decorrenti dal giorno di stipula del contratto di concessione, salvo giustificato motivo, ed è disdettabile da entrambe le parti mediante lettera raccomandata da inviare con almeno giorni 120 ( centoventi ) di anticipo dalla voluta cessazione. L'amministrazione si riserva la facoltà di fare iniziare la gestione nelle more della stipula del contratto.

Dopo il primo periodo, la gestione potrà essere rinnovata motivatamente ed ulteriormente da parte del concedente per massimo di altri 4 anni.

Rimane salva la facoltà del Concedente di non rinnovare o prorogare la concessione a scadenza naturale o a ciascuna scadenza rinnovata o prorogata. In mancanza di intervenuto e preventivo rinnovo il rapporto concessorio si ha per automaticamente risolto alla sua predetta scadenza naturale.

L'eventuale rinnovo deve comunque avvenire prima della scadenza. Il concessionario, alla scadenza della concessione, nel caso di successive gare ad evidenza pubblica finalizzate ad una nuova concessione, o anche ad un appalto, della gestione della struttura presa in concessione ha diritto ad essere invitato alle predette gare e ad essere riconosciuto aggiudicatario nel caso di parità di condizioni e di offerta contrattuale, salvo che la concessione non sia anticipatamente risolta, revocata, disdetta per fatto del concessionario o lo stesso non sia incorso in decadenza della stessa.

## **ART. 9 CAUSE DI CHIUSURA PER FORZA MAGGIORE**

In caso di chiusura per cause di forza maggiore dell'immobile il periodo di tempo ad essa relativo, superiore ai 15 giorni, viene recuperato come proroga alla validità temporale della concessione anche al di là del limite massimo di cui dell'articolo 8 comma 2 precedente in quanto quest'ultimo è da intendersi come un periodo aggiuntivo a quello normale di durata del contratto di concessione e la proroga per chiusura dovuta a causa di forza maggiore incide sulla normale durata del rapporto concessorio e non sull'eventuale rinnovo.

Il concessionario nell'eventualità di chiusura improvvisa dell'impianto deve immediatamente darne notizia al concedente. Di tale proroga prende atto il Dirigente di Settore con apposita determinazione. Non costituiscono cause di forza maggiore le chiusure dovute a manutenzione ordinaria, mentre sono da ritenersi causa di forza maggiore le chiusure dovute a manutenzione straordinaria.

## **ART. 10 CONSEGNA DELL' IMMOBILE**

Il concessionario prende in consegna l'immobile previa verbalizzazione dello stato di consistenza del medesimo alla presenza di un funzionario del Settore Tecnico comunale e di un rappresentante del concessionario. La sottoscrizione di tale verbale è valida solo se successiva al versamento della cauzione nelle modalità previste dal successivo articolo 15.

## **ART. 11 GESTIONE SERVIZI CONNESSI ALLA CONCESSIONE**

Il concessionario dovrà gestire i servizi connessi alla concessione, con spese ed adempimenti burocratici a totale suo carico.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività, nel caso di gestione in proprio, dovranno essere intestate al titolare o al legale rappresentante del concessionario il quale ne assumerà anche tutti gli oneri fiscali.

In ogni caso l'unico responsabile di tutti i servizi connessi è il concessionario restando il Comune concedente estraneo a qualsiasi rapporto che si verrà a configurare tra il concessionario, gli ospiti della struttura e i fornitori.

Il concessionario è l'unico ed esclusivo responsabile dei danni a cose animali e persone derivanti dall'uso della strutture.

## **ART. 12 CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra il concedente e il concessionario si adirà il Foro relativo alla sede del Concedente.

## **ART. 13 SPESE DELLA CONVENZIONE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione sono a carico del concessionario.

## **ART. 14 ESENZIONE RESPONSABILITA' COMUNALI NELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE E RESPONSABILITÀ VERSO TERZI**

Nessuna responsabilità potrà ascriversi al concedente in ordine alla gestione economica, tecnica, sanitaria, amministrativa e contabile del concessionario, il quale garantendo di possedere tutti i requisiti per la conduzione dell'immobile in oggetto, se ne fa carico completo, ivi compreso l'aspetto fiscale.

Il concessionario esonera il concedente da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. Allo scopo il concessionario stipulerà polizza assicurativa con compagnie o società primarie. Copia di detto contratto assicurativo dovrà essere depositato presso il Settore VI - Servizio Patrimonio del Comune concedente.

## **ART. 15 CAUZIONE**

A garanzia del rispetto delle norme contenute nel presente atto, dell'espletamento corretto della gestione e di eventuali danni all'immobile ed annessi vari, il concessionario si impegna a versare una cauzione pari ad EURO 2.000,00 (duemila).

Il deposito cauzionale deve avvenire mediante fideiussione bancaria o assicurativa stipulata con imprese autorizzate ai sensi di legge, e dovrà essere effettuata dal concessionario prima della sottoscrizione del verbale di consistenza di cui al precedente art.10.

Da detta cauzione l'Amministrazione Comunale preleverà l'ammontare delle penalità eventualmente dovute dal concessionario per inadempienze agli obblighi previsti dal presente capitolato.

Il Concessionario dovrà reintegrare la cauzione con le somme prelevate entro 15 gg. dalla comunicazione scritta da parte del concedente, pena la decadenza dalla concessione dopo un mese di messa in mora senza esito.

E' fatta salva ogni altra azione risarcitoria anche ad avvenuto incameramento della cauzione. In caso di incameramento della cauzione il concessionario è tenuto a ricostituirla, salvo che ad esso non consegua la risoluzione del rapporto concessorio.

La cauzione versata a garanzia della buona esecuzione resta vincolata fino a quando, scaduta la concessione, non siano state liquidate le ultime spese e definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti. Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda, ed a spese, del concessionario, nella quale sia dichiarato che lo stesso non ha altro a pretendere dal concedente in dipendenza della concessione.

## **ART. 16 FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario ha le seguenti facoltà:

- a) può avviare, anche al di fuori di eventuali programmi concordati con il concedente, qualunque nuova attività che non sia incompatibile con la natura dell'immobile concesso in gestione, con le finalità di pubblico servizio cui esso è destinato e con le condizioni e modalità stabilite con il presente atto e che sia preventivamente comunicata (almeno un mese prima) al concedente che si riserva la facoltà di vietarne l'inizio qualora trattasi di attività incompatibile come sopra;
- b) in caso d'urgenza, potrà chiedere al concedente di essere autorizzato a disporre la manutenzione straordinaria, anticipandone la spesa, salvo rivalsa a carico del concedente stesso a presentazione di regolari titoli di spesa. L'autorizzazione è data esclusivamente sulla base di idoneo preventivo di spesa redatto dal concessionario e vistato dal responsabile del servizio competente del Settore Tecnico comunale.

## **ART. 17 VIOLAZIONE OBBLIGHI**

Per la violazione degli obblighi assunti con il presente atto, il concedente ha diritto al risarcimento dei danni in conseguenza dell'inadempimento, sia che siano intervenute decadenza, revoca, risoluzione o disdetta sia che il rapporto concessorio prosegua.

## **ART.18 REVOCA E CESSAZIONE DEL RAPPORTO**

La concessione è revocabile in ogni momento per impreviste ragioni di pubblico interesse, con preavviso di almeno 120 giorni. Salvo motivi di urgenza, la revoca avrà effetto dalla scadenza dell'anno solare in corso al momento della comunicazione stessa anche se tale scadenza interviene dopo il centovesimo giorno dal preavviso.

Il concessionario deve, prima di realizzare impianti, immobili, lavori o opere permanenti, chiedere ed ottenere un atto di assenso da parte del Comune concedente: in mancanza i predetti impianti, immobili, lavori ed opere saranno, alla scadenza della concessione, trasferiti gratuitamente al Comune concedente senza che il concessionario possa neanche pretendere a titolo di corrispettivo proroga della concessione.

Il Comune concedente può motivatamente negare il proprio atto d'assenso ed impedire la realizzazione da parte del concessionario degli impianti, immobili, lavori ed opere che se venissero egualmente realizzati saranno acquisiti gratuitamente in proprietà dal concedente stesso e senza nessuna proroga della concessione salvo l'eventuale riconduzione in ripristino dello stato dei luoghi..

La revoca è pronunciata dal concedente previo atto motivato.

In ogni caso di cessazione del rapporto, ivi comprese le ipotesi di decadenza e di revoca, il concessionario è tenuto a restituire l'immobile, gli impianti, gli arredi e le attrezzature originariamente di proprietà comunale, le pertinenze e gli accessori vari nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso, che sarà constatato da due periti di parte, e sempre che il deterioramento non sia dovuto alla mancanza od omessa manutenzione ordinaria e periodica o comunque a dolo o a colpa a carico del concessionario.

In ogni caso di cessazione, ivi comprese le ipotesi di decadenza e revoca, il concedente può disporre unilateralmente che il concessionario, il quale non può sottrarsi alla relativa decisione, prosegua nel servizio per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per la continuazione della gestione. In caso di disdetta, anche da parte del concessionario, revoca o decadenza, il concessionario dovrà portare a termine, se richiesto, per l'anno in corso la gestione dell'intero impianto e delle sue attività come da programmi previsti.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le vigenti norme legislative.

### **ART.19 DISPONIBILITÀ DEI BENI A FINE RAPPORTO.**

Tutti i beni di proprietà comunale, mobili ed immobili, messi a disposizione del concessionario da parte del concedente per le finalità della concessione tornano automaticamente nella piena disponibilità del concedente stesso a scadenza, decadenza, revoca o comunque a cessazione del rapporto concessorio.

### **ART. 20 PENALITÀ ED IPOTESI DI DECADENZA**

In caso di scioglimento anticipato della presente convenzione per richiesta o a causa del concessionario l'Amministrazione tratterà il deposito cauzionale di cui all'art.15, a titolo di penale, salvo il risarcimento del danno.

Nei casi sotto elencati il concessionario, previo accertamento e diffida, con apposito atto verrà dichiarato decaduto dalla concessione:

- 1) mancato versamento del canone entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente, qualora il concessionario non abbia ottemperato entro il termine contrattualmente previsto;
- 2) incapacità manifesta nella gestione del servizio;
- 3) danni irreparabili apportati alla struttura presa in gestione;
- 4) commissione di reati contro il concedente o contro l'utenza da parte degli organi amministrativi e direttivi del concessionario;
- 5) declaratoria di fallimento e/o soggezione del concessionario a procedura, comunque denominata, di fallimento o di scioglimento o liquidazione coatta, di amministrazione controllata o concordato preventivo;
- 6) sottoposizione da parte del concessionario ad ipoteca o ad altra forma di garanzia a favore di terzi dei beni mobili forniti per le finalità della concessione e che a scadenza del rapporto concessorio saranno trasferiti in proprietà al Concedente;
- 7) cancellazione dal Registro delle Imprese (salva l'applicazione, al predetto caso di perdita dell'iscrizione nell'apposito registro professionale, delle disposizioni in tema di fallimento dell'impresa mandataria o dell'impresa mandante di cui ai commi 8 e 9 dell'articolo 11 del D.Lgs n° 157/95 come sostituito dall'articolo 9 del D.Lgs. n° 65/2000);
- 8) recidiva plurima oltre la seconda per disfunzioni o inadempimenti che nel limite di due contestazioni e sanzioni non sono di per sé causa immediata di decadenza;
- 9) mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento dell'atto di messa in mora da parte del concedente;
- 10) sub-concessione;

In caso di decadenza si provvederà ad incamerare la cauzione, salva, in caso di sua insufficienza, ogni altra azione risarcitoria nell'interesse del Comune concedente. Il Comune si riserva la facoltà di far subentrare la ditta che in base alla gara esperita ed ai medesimi criteri di gara ha prodotto l'offerta migliore dopo il concessionario decaduto e in

caso di non accettazione, rinuncia o decadenza, o per qualsiasi altro motivo che impedisca alla potenziale subentrante di assumere gli oneri della concessione, di far subentrare la ditta ulteriormente successiva alle prime due e così via fino ad esaurimento delle ditte stesse che hanno partecipato alla gara.

## **ART. 21 NORME DI GARA**

Salva la natura concessoria del rapporto, poiché la tipologia del servizio cui è finalizzato l'immobile è assimilabile alla categoria 14 di cui all'All. 1 del D.Lgs. 157/95 e successive modifiche e integrazioni, la disciplina della gara sarà costituita dalla citata normativa per quanto espressamente richiamata dal presente capitolato e dall'avviso di gara i quali, con le prescrizioni in essi riportate, costituiscono in assoluto la *lex specialis* della gara.

Trattandosi della concessione in gestione di immobile comunale finalizzato all'erogazione di pubblico servizio, ma anche alla rivalutazione turistica dei prodotti tipici locali (artigianato, gastronomia, enogastronomia ecc), sono ammesse a partecipare alla gara:

- a) Le imprese, comprese quelle turistiche, singole o associate, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, D.Lgs. 157/95 e successive modifiche e integrazioni, e i loro consorzi, regolarmente iscritte presso il registro delle imprese della CCIAA.
- b) Le Associazioni Temporanee di Imprese possono essere costituite anche da imprese turistiche ( o consorzi di imprese turistiche ) oppure da imprese turistiche e non.
- c) I Consorzi di imprese turistiche come sopra definite, o misti – cioè, che tra le imprese consorziate comprendono una o più imprese turistiche, - che partecipino in luogo delle consorziate, dovranno comunque indicare nell'offerta quali di tali imprese – inclusa comunque una impresa turistica - espletteranno il servizio pubblico connesso alla gestione e pulizia dei bagni pubblici;

Alle imprese indicate è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma alla gara medesima.

Per i suddetti Consorzi, l'iscrizione alla CCIAA richiesto per la partecipazione alla gara deve riferirsi in capo alle imprese consorziate indicate, in conformità a quanto sopra specificato per le A.T.I.

Non possono partecipare alla gara le imprese che si trovino tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 c.c..

E' fatto altresì divieto ai concorrenti di partecipare in più di un'associazione temporanea d'impresa o consorzio, ovvero in forma individuale, qualora partecipi alla gara medesima in associazione o consorzio

Costituisce requisito indispensabile per la partecipazione alla gara, la dichiarazione che la ditta ha effettuato il sopralluogo per visionare l'immobile.

L'esperimento di gara seguirà mediante **pubblico incanto**, con aggiudicazione al concorrente che avrà presentato **il maggior rialzo sull'importo a base d'asta**, ai sensi della L.R. 7/2000 e del D.Lgs. 157/95.

L'aggiudicazione sarà definitiva solo dopo l'approvazione degli atti di gara da parte del Presidente, con specifico provvedimento.

L'Amministrazione si riserva la facoltà: - di non procedere all'aggiudicazione; - di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida; - di non far luogo alla gara; - di prorogare i termini della stessa, senza che i concorrenti possano accampare alcun diritto.

A garanzia della sottoscrizione del contratto, alle imprese concorrenti è richiesta cauzione provvisoria di Euro 500,00 costituita in uno dei modi previsti dalla L.348/82, valida per

novanta giorni dalla data di esperimento della gara. Per uguale periodo le imprese concorrenti rimarranno vincolate alla propria offerta.

Tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di decadenza o di rinuncia all'aggiudicazione, per qualsiasi motivo, subentrerà all'aggiudicatario il concorrente che, escluso l'aggiudicatario stesso, abbia praticato la migliore offerta valida e così via fino ad esaurimento delle offerte valide in caso di ulteriore decadenza o rinuncia.

Per quanto altro non previsto nel presente articolo, fermo il disposto del comma 1, si fa richiamo alle norme e condizioni del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, R.D. 23.05.1924 n.827, in quanto applicabili.

## **ART. 23 DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI**

Il rapporto tra il concedente e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione **di un immobile demaniale di proprietà comunale** finalizzato all'esercizio di un pubblico servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della legge 27/01/63 n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni amministrative. Per quanto non regolato dal presente atto si rimanda alle disposizioni di legge in materia di concessioni amministrative di beni patrimoniali pubblici destinati a pubblico servizio. Il concessionario, in quanto subentrante al concedente nelle pubbliche potestà connesse alla gestione della struttura comunale di ricezione turistica, si obbliga ad osservare tutte le vigenti norme di leggi e regolamenti sia nazionali che regionali e comunitarie in materia di appalti pubblici per tutti gli eventuali appalti che si rendessero necessari nel corso dell'esercizio della concessione. Il concedente sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al concessionario ed a terzi potessero derivare dai reciproci obblighi e diritti assunti con il presente atto.