



# **COMUNE DI ARONA**

*PROVINCIA DI NOVARA*

*SETTORE 2° - SERVIZI PER IL TERRITORIO*

**SERVIZIO I – PATRIMONIO E DEMANIO**

## **CONCESSIONE GESTIONE DELL'AREA DEMANIALE "EX LIDO"**

**ex art. 30 D.Lgs 163/2006 e s.m.i..**

**CAPITOLATO SPECIALE**

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>DATA DOCUMENTO :</b><br><br><i>marzo 2016</i> | <b>IL DIRIGENTE:</b>                 |
|  | <br><br><i>(ing Mauro Marchisio)</i> |

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| Articolo 1 — Oggetto .....  | 3  |
| Articolo 2 – Requisiti soggettivi di partecipazione alla gara .....   | 3  |
| Articolo 3 – Criteri individuazione Concessionario .....  | 4  |
| Articolo 4 - Durata della concessione .....   | 5  |
| Articolo 5 – Aggiudicazione definitiva e Contratto di gestione. ....  | 5  |
| Articolo 6 – Corrispettivo gestionale e canone demaniale .....  | 5  |
| Si riporta un esempio di determinazione canone. ....  | 6  |
| Articolo 7— Caratteristiche del servizio .....  | 6  |
| Articolo 8 – Modalità di utilizzazione e svolgimento servizio .....   | 6  |
| Articolo 9 – Oneri a carico del Concessionario .....  | 7  |
| Articolo 10 - Proventi di gestione.....   | 8  |
| Articolo 11 - Cauzione provvisoria.....   | 8  |
| Articolo 12 - Cauzione definitiva.....  | 8  |
| Articolo 13 - Domicilio e responsabilità.....   | 9  |
| Articolo 14 – Osservanza delle leggi e dei regolamenti .....  | 9  |
| Articolo 15 – Divieto di cessione del contratto e individuazione delle attività da poter cedere a terzi. .... | 9  |
| Articolo 16 - Controllo.....  | 9  |
| Articolo 17 – Penalità.....   | 9  |
| Articolo 18 - Risoluzione del contratto.....  | 10 |
| Articolo 19 - Assicurazioni .....   | 10 |
| Articolo 20 – Obblighi dell’ Appaltatore relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari ....               | 11 |
| Articolo 21 – Risoluzione delle controversie .....  | 11 |
| Articolo 22 – Esenzione responsabilità dell’ Amministrazione Comunale .....                                   | 11 |
| Articolo 23 – Spese contrattuali, imposte, tasse .....  | 11 |

## **Articolo 1 — Oggetto**

L'Amministrazione Comunale di Arona intende concedere ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i la gestione dell'area demaniale individuata nell'allegata planimetria, da destinarsi ad area a verde/pubblica sportiva ricreativa, solarium/stabilimento balneare, attività nautiche, quale attività principale, oltre ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, accessorie alle suddette attività.

L'area complessiva in gestione è pari a circa 18.130 mq., sulla quale sono ammessi usi esclusivi per non più di 5.000 mq.

In detta area attualmente è presente:

- un fabbricato di 2 piani in cattive condizioni manutentive da ristrutturare o demolire;
- un basso fabbricato ad uso servizi igienici e docce da sottoporre ad intervento di manutenzione straordinaria;
- una spiaggia;
- un'area verde.

Nell'area ad uso esclusivo:

- è ammessa, in caso di ristrutturazione del fabbricato di cui al punto precedente, la posa (stagionale max 210 gg/anno compreso periodo di montaggio e smontaggio) di almeno un chiosco-bar (superficie coperta max 40 mq.) da parte del Concessionario, nonché lo svolgimento di attività ludico ricreative;
- è prevista, in caso di demolizione del fabbricato di cui al punto precedente, la posa (stagionale max 210 gg/anno compreso periodo di montaggio e smontaggio) di almeno un chiosco-bar (superficie coperta max 40 mq.) da parte del Concessionario, nonché lo svolgimento di attività ludico ricreative;
- è comunque prevista la posa di strutture facilmente rimovibili (cabine) da utilizzarsi quali servizi aggiuntivi (spogliatoi, servizi igienici, docce, ecc.) per una superficie complessiva non superiore ai 40 mq.

L'attività di gestione dell'area resta a totale carico del Concessionario, così come resta a carico del medesimo la procedura per l'acquisizione della concessione demaniale, sia da parte della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore sia da parte del Comune di Arona (per l'area ad uso esclusivo: l'area è in parte di proprietà del demanio dello Stato ed in parte del Comune di Arona); a tal proposito l'eventuale aggiudicatario si impegna a presentare apposito rilievo del bene concesso per la corretta e puntuale individuazione dell'area utilizzata.

La gestione prevede l'esecuzione di quanto sarà indicato nell'offerta qualitativo-tecnica (punti a) e b) del successivo art. 3).

Alla data di emissione del bando di gara, risulta riservato alla balneazione, qualora sia consentita, il tratto di lago evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata: il gestore si dovrà far carico dell'attivazione del relativo servizio di salvamento ai sensi della normativa regionale vigente.

## **Articolo 2 – Requisiti soggettivi di partecipazione alla gara**

Il concorrente (ditta individuale, società di persone, società di capitale, società cooperativa od altri soggetti indicati all'art. 34 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i), dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. generali : non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui all'art. 38 del D. Lgs. 163/06 e successive modificazioni; non avere procedimenti penali pendenti per reati previsti dalla stessa norma; non versare in situazioni debitorie ingiustificate nei confronti delle P.A. per importi dovuti a titolo di utilizzo dei beni demaniali o di sanzioni amministrative in materia di demanio idrico;
2. professionali e morali: quelli previsti dall'art. 71 D.Lgs 59/10;
3. di capacità tecnica:
  - a. aver svolto nei cinque anni antecedenti la data di pubblicazione del bando per un periodo di almeno 2 anni attività di gestioni analoghe (stabilimenti solari/balneari, strutture sportive

ricreative, ecc.).

In caso di Raggruppamento Temporaneo o Consorzio ordinario già costituito o da costituirsi, i requisiti di cui al precedente punto 2) devono essere posseduti dall'impresa che di fatto effettuerà la somministrazione di alimenti e bevande, mentre nell'ipotesi di consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lett. b) e c) del Codice deve essere posseduto dal consorzio e dalle imprese consorziate per le quali il consorzio concorre, che di fatto effettuerà la somministrazione di alimenti e bevande.

Il requisito di cui al precedente punto 3) deve essere posseduto, per intero, da uno dei componenti il raggruppamento o consorzio ordinario o GEIE o aggregazione di imprese di rete. Il requisito non è frazionabile.

### **Articolo 3 – Criteri individuazione Concessionario**

Il Concessionario sarà individuato mediante gara pubblica disciplinata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

|   |                  |
|---|------------------|
| a) qualità del servizio offerto all'utenza                              | Massimo punti 40 |
| b) qualità del programma organizzativo della gestione                   | Massimo punti 30 |
| c) canone concessorio (aumento % sulle tariffe unitarie a base di gara) | Massimo punti 15 |
| d) entità investimento risultante da Computo Metrico Estimativo         | Massimo punti 15 |
| <b>TOTALE</b>   | <b>PUNTI 100</b> |

L'attribuzione del punteggio di cui al punto a) sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti sotto criteri di valutazione:

|   |                  |
|---|------------------|
| a1) qualità delle attività una tantum prima dell'avvio servizio | Massimo punti 25 |
| a2) proposte di servizi all'utenza e di animazione              | Massimo punti 15 |
| <b>TOTALE</b>   | <b>PUNTI 40</b>  |

L'attribuzione del punteggio di cui al punto b) sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti sotto criteri di valutazione:

|   |                  |
|---|------------------|
| b1) programma di manutenzione           | Massimo punti 15 |
| b2) gestione servizi custodia e pulizia | Massimo punti 15 |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>PUNTI 30</b>  |

Il calcolo dei punteggi di cui ai criteri a), b) avverrà attribuendo a ciascun criterio un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1:

eccellente 1,0

molto buono 0.8

buono 0.6

discreto 0.4

sufficiente 0.2

insufficiente 0.0

Il giudizio della commissione sarà formulato in base all'offerta tecnica presentata.

I concorrenti che complessivamente relativamente ai criteri a) e b) non conseguiranno il punteggio minimo di 35 punti saranno esclusi dalla gara.

L'attribuzione dei punteggi di cui ai punti c) e d), sarà effettuata attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuiti al valore degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante (canone maggiore, investimento maggiore), e coefficiente pari a zero, attribuito a quelli posti a base di gara.

Per ciascun parametro il punteggio totale attribuito sarà il risultato della somma dei punteggi ottenuti nei relativi sottocriteri.

Il punteggio complessivo relativo a ciascuna offerta sarà determinato dalla somma dei punteggi ottenuti per i parametri a), b), c), d).

Risulterà aggiudicataria l'Impresa che avrà ottenuto il punteggio più alto.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto:

- di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea o congrua;
- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa risulti valida, ai sensi dell'art. 69 R.D. n. 827/1924, e congrua a suo insindacabile giudizio;
- di sospendere, reindire o non aggiudicare la gara, qualora sussistano o intervengano giustificati motivi di interesse pubblico. Nulla sarà dovuto ai concorrenti al verificarsi di tale evenienza.

#### **Articolo 4 - Durata della concessione**

La durata della concessione rimane stabilita in 9 anni; il primo anno di validità è quello in cui avviene il possesso del bene, mentre la scadenza è sempre riconducibile al 31 dicembre del periodo stabilito.

La posa del chiosco bar e delle eventuali cabine è da ritenersi attività stagionale per un massimo di 210 gg/anno (compreso montaggio e smontaggio).

#### **Articolo 5 – Aggiudicazione definitiva e Contratto di gestione.**

Questo Comune procederà direttamente all'emanazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva che sarà comunicato ai sensi dell'art. 79 co. 5 lett. a) del D.lgs. 163/06.

Ai sensi dell'art. 11 co. 8 del D.lgs. 163/2006 l'aggiudicazione definitiva sarà efficace soltanto dopo che il Comune avrà effettuato con esito positivo le verifiche e i controlli in capo all'aggiudicatario circa il possesso di tutti i requisiti di partecipazione richiesti dal presente disciplinare, nonché quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative per la stipulazione dei contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

Trascorsi trentacinque giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 15 giorni, la seguente documentazione:

- cauzione definitiva, di cui al successivo Art. 12;
- documentazione progettuale utile e necessaria per il posizionamento del chiosco e delle attrezzature complementari (cabine, ecc) compresa la documentazione utile ad aprire un esercizio di bar prevista dalla *D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268*;
- nominativo del responsabile della gestione;
- documentazione utile al rilascio della concessione demaniale da parte della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore (per la parte in uso esclusivo) e dell'autorizzazione all'occupazione (concessione) da parte del Comune di Arona (per la parte in uso esclusivo);

La mancata consegna entro il termine di 15 giorni della suddetta documentazione, potrà comportare la decadenza del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

La sottoscrizione del contratto di gestione mediante scrittura privata, avverrà contestualmente al rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio del chiosco-bar.

#### **Articolo 6 – Corrispettivo gestionale e canone demaniale**

L'affidamento in concessione dell'area demaniale, nonché comunale (parte in uso esclusivo), comporta la corresponsione da parte dell'aggiudicatario alla Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore ed al Comune di Arona, di un canone annuo per la durata della concessione sulla base delle seguenti tariffe unitarie:

|   |                    |
|---|--------------------|
| a) chiosco bar (*):   | 125,40 €/mq. annuo |
| b) area di pertinenza chiosco bar:                              | 31,35 €/mq. annuo  |
| c) spiaggia attrezzata ed eventuale parcheggio riservato):      | 1,47 €/mq. annuo   |
| d) aree occupate con manufatti (giochi, palco spettacoli, ecc): | 1,42 €/mq. annuo   |
| e) aree libere:   | 0,97 €/mq. annuo   |
| f) zattera galleggiante:  | 32,67 €/mq. annuo. |

(\*): valore OMI 1° semestre 2015- zona B3 commerciale

Si riporta un esempio di determinazione canone.

Esempio di canone demaniale/comunale:

|                                     |                              |                      |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| a) chiosco bar:                     | 40,00 mq. x 125,40 €/mq.= €  | 5.016,00             |
| b) area di pertinenza chiosco bar:  | 200,00 mq. x 31,35 €/mq.= €  | 6.270,00             |
| c) spiaggia attrezzata/ parcheggio: | 1.000,00 mq. x 1,47 €/mq.= € | 1.470,00             |
| d) aree occupate con manufatti:     | 500,00 mq. x 1,42 €/mq.= €   | 710,00               |
| e) aree libere:                     | 3.230,00 mq. x 0,97 €/mq.= € | 3.133,10             |
| f) zattera galleggiante:            | 30,00 mq. x 32,67 €/mq.= €   | 980,10               |
|                                     | <b>totale 5.000,00 mq</b>    | <b>= € 17.579,20</b> |

Canone rapportato alla stagionalità dei servizi resi: € 17.579,20x210/365+5.000,00 mq.x0,97x155/365= € **12.173,65**

**Articolo 7— Caratteristiche del servizio**

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, «servizio pubblico» e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore. E' comunque fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'Amministrazione si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.

Gli orari di apertura dello stabilimento solare/balneare saranno stabiliti e disciplinati da apposita ordinanza sindacale.

Il periodo annuo minimo di apertura dell'area dovrà essere di 180 gg (da aprile a settembre).

In ogni caso l'area in concessione dovrà avere i seguenti orari di apertura giornaliera minimi:

dalle ore 9 alle 22

e massimi:

dalle ore 7 alle 24

Anche nel periodo di chiusura, il Concessionario resta responsabile degli obblighi di custodia, vigilanza e conservazione dell'area in gestione.

**Articolo 8 – Modalità di utilizzazione e svolgimento servizio**

L'accesso all'area dovrà essere libero per tutti. Saranno a pagamento i servizi offerti dal Concessionario (ad es: spiaggia attrezzata, noleggio canoe, pedalò, campo beach volley, giochi in acqua su zattera galleggiante, ecc).

Il Concessionario deve comunque garantire l'accesso allo specchio acqueo, qualora balneabile, anche attraverso le aree in uso esclusivo.

Il Concessionario pagherà il canone esclusivamente sulle aree in concessione esclusiva: area attrezzature spiaggia, chiosco, ecc., pur garantendo la manutenzione e pulizia dell'intera area in gestione.

Il servizio dovrà essere svolto dal Concessionario con i propri mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine, mediante la propria organizzazione. Il Concessionario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e permessi che il servizio oggetto del presente capitolato e del bando di gara, nonché le normative vigenti, contemplano.

Su tutta l'area in gestione è espressamente vietato il pic-nic e l'accensione di fuochi per grigliate. A tale fine il Concessionario dovrà apporre idonea cartellonistica su tutta l'area (cartelli all'ingresso e nell'area in numero adeguato) e vigilare attentamente sul rispetto di detti divieti da parte degli utenti.

Il Concessionario dovrà garantire l'accesso all'area anche alle persone con ridotta capacità motoria.

Il Concessionario è obbligato a servirsi degli impianti, attrezzature e arredi, esclusivamente per l'uso al quale sono destinati e in conformità alle prescrizioni del presente capitolato.

## ***Articolo 9 – Oneri a carico del Concessionario***

Il Concessionario dovrà eseguire, a propria cura e spese, quanto di seguito descritto:

### Attività Ordinarie

a) la gestione degli immobili, nonché le attrezzature di nuova posa (chiosco, cabine, ecc), la custodia, la sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti;

b) la pulizia giornaliera di tutte le aree verdi meglio individuate nell'allegato stralcio planimetrico.

A titolo esemplificativo e non esaustivo deve essere eseguito dal Concessionario:

- lo sfalcio del verde, da effettuarsi con cadenza settimanale con un minimo di 25 tagli annui;

- la raccolta del legname presente sull'area concessa, ivi compreso il relativo smaltimento;

c) la pulizia del blocco servizi igienici, che dovranno essere aperti gratuitamente al pubblico, con l'impiego d'ogni mezzo utile a garantire i più elevati livelli d'igiene: in particolare dovrà essere effettuata più volte al giorno, in relazione e in proporzione diretta alla frequenza d'utilizzo degli stessi;

d) spese per personale, materiali di consumo;

e) procedere all'intestazione e/o volturazione di tutte le utenze relative alla gestione dell'area concessa (luce, acqua, ecc.);

f) il Concessionario dovrà conferire specifico incarico alla ditta Medio Novarese Ambiente s.p.a. per l'organizzazione del servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

g) l'acquisizione a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni necessarie prescritte dalle vigenti disposizioni per la gestione dell'attività di bar;

h) l'assistenza ai bagnanti, a condizione che l'area sia stata dichiarata dall'organismo di controllo balneabile; in particolare il servizio dovrà essere garantito durante la stagione balneare (compresa tra il 15 giugno e il 15 settembre con facoltà per l'Amministrazione di anticiparla di 45 giorni e di posticiparla di 30 giorni) negli orari di balneazione stabiliti dal Comune.

L'orario minimo di balneazione sarà comunque di almeno 4 ore al giorno durante la settimana e di 7 ore al giorno il sabato e la domenica (festivi compresi).

Il Concessionario dovrà posizionare, in corrispondenza dell'area balneabile, apposita cartellonistica indicante (in almeno due lingue oltre l'italiano) l'orario dei servizi di salvamento.

Resta a carico del Concessionario l'alea economica finanziaria della gestione del servizio nel suo complesso, nel rispetto delle clausole contrattuali della concessione.

### Attività Una Tantum

Prima dell'avvio della gestione del servizio per la stagione 2016:

a) ristrutturazione o demolizione, con trasporto del materiale di risulta alle PPDD e sistemazione area di impronta del fabbricato, dell'attuale fabbricato Lido (l'onere economico potrà essere scomputato dal canone dovuto);

b) manutenzione straordinaria del fabbricato servizi igienici compreso il rifacimento dello scarico nella fognatura comunale (l'onere economico potrà essere scomputato dal canone dovuto);

c) attivazione servizio Wi-Fi su tutta l'area Lido (detta attività non potrà comportare nessun scomputo dal canone dovuto);

d) allestimento strutture temporanee per la durata della Concessione (Parco Giochi bambini, Campo Beach Volley, giochi d'acqua, ecc) sulla base dell'offerta tecnica presentata (detta attività non potrà comportare nessun scomputo dal canone dovuto);

e) attività di manutenzione straordinaria scogliera e spiaggia con completa e più organica sistemazione delle medesime; (l'onere economico potrà essere scomputato dal canone dovuto, per la sola parte riguardante la scogliera);

f) realizzazione di impianto di illuminazione dell'area per consentire la fruizione della medesima anche in orario serale, realizzato con paletti bassi (massimo 5 m) ed apparecchi di

- illuminazione a led (l'onere economico potrà essere scomputato dal canone dovuto);
- g) fornitura attrezzature nuove per stabilimento solare/balneare (ombrelloni, sdrai, lettini, ecc), detta attività non potrà comportare nessun scomputo dal canone dovuto;
  - h) fornitura attrezzature nuove attività acqua (pedalò, canoe, ecc), detta attività non potrà comportare nessun scomputo dal canone dovuto;
  - i) realizzazione di piattaforma in acqua "zattera galleggiante" (adeguatamente calcolata e dimensionata) idonea per giochi in acqua (per tuffi, scivoli, ecc) dotata di scalette, boe e quant'altro necessario. Detta attività non potrà comportare nessun scomputo dal canone dovuto;
  - j) eventuale installazione di piscina. Detta attività non potrà comportare nessun scomputo dal canone dovuto.

Dette attività una tantum, dovranno essere documentate in sede di gara con computo metrico estimativo (impiegando ove possibile l'Elenco Prezzi Regione Piemonte 2015) ed al termine dei lavori/forniture con relative fatture.

### Attività Annuali

Ogni anno prima dell'avvio della nuova stagione balneare dovranno essere eseguite le seguenti attività:

- a) manutenzione straordinaria spiaggia con fornitura sabbia nuova;
- b) manutenzione fabbricati (edificio, se non demolito e servizi igienici);
- c) manutenzione strutture temporanee secondo l'offerta tecnica presentata.

### **Articolo 10 - Proventi di gestione**

Quale compenso per tutte le prestazioni a suo carico, il gestore ha diritto esclusivamente ai proventi derivanti dai ricavi dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, oltre che dai servizi offerti nelle aree ad uso esclusivo; i corrispettivi e i proventi dovranno essere riscossi nel rispetto delle normative vigenti.

### **Articolo 11 - Cauzione provvisoria**

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria di € 1.350,00 da costituirsi in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso la Tesoreria Comunale, a titolo di pegno a favore dell'Amministrazione aggiudicante, o mediante fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d. lgs 1.09.93 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle finanze.

Tale cauzione per l'aggiudicatario sarà restituita ai sensi dell'art. 75 comma 9) del D.Lgs. 163/2006. La cauzione come sopra descritta, dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della stazione appaltante e dovrà contenere l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione, a richiesta del concorrente, una fideiussione relativa alla cauzione definitiva, in favore della stazione appaltante.

### **Articolo 12 - Cauzione definitiva**

Il Concessionario presenterà, a favore del Comune, garanzia definitiva pari a diecimila euro, con le modalità indicate all'art. 5. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Il Concessionario dovrà comunque versare alla Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore la "garanzia" prevista dall'art. 9 della L.R. 2/2008, per la concessione aree demaniali in uso



esclusivo.

### ***Articolo 13 - Domicilio e responsabilità***

Il Concessionario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'Amministrazione Comunale e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà e alle persone, siano o no addette al servizio, in dipendenza degli obblighi derivanti dal presente capitolato.

Il Concessionario dovrà eleggere domicilio in Arona.

Presso tale domicilio l'Amministrazione Comunale potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al presente capitolato. A tale proposito dovrà, inoltre, comunicare per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità, il numero di recapito telefonico (telefonia fissa, mobile e telefax) al quale l'Amministrazione Comunale possa comunicare sollecitamente, in caso di emergenza, con un responsabile della ditta stessa (responsabile della gestione). Il nominativo di tale responsabile, nonché i riferimenti telefonici, dovranno essere comunicati come previsto al precedente art. 5.

### ***Articolo 14 – Osservanza delle leggi e dei regolamenti***

E' fatto obbligo al Concessionario di osservare e far osservare, costantemente, tutte le leggi, i regolamenti, le ordinanze emanate ed emanande, che abbiano attinenza con il servizio assunto.

In particolare:

- il Codice della Navigazione, R.D. 30.03.1942, N° 327;
- il Regolamento per la Navigazione Interna, D.P.R. 28.06.1949, n° 631;
- la legge regionale 17 gennaio 2008, n° 2;
- D.P.G.R. 28 luglio 2009, n° 10/R
- D.P.G.R. 28 luglio 2009, n° 13/R.

### ***Articolo 15 – Divieto di cessione del contratto e individuazione delle attività da poter cedere a terzi.***

Il contratto non può essere ceduto, salvo autorizzazione del Concedente, a pena di nullità.

E' ammesso il subappalto delle seguenti attività:

- attività di giardinaggio;
- pulizia;
- assistenza bagnanti.

### ***Articolo 16 - Controllo***

In ordine al rigoroso rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi derivanti dal presente capitolato, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere, senza limiti e obbligo di preavviso direttamente o a mezzo di propri delegati, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna.

### ***Articolo 17 – Penalità***

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente capitolato e del bando di gara ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, pari a cinque giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni.

Qualora il Concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 18.

Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali, derivanti dal presente capitolato e dall'offerta presentata in sede di gara, sono irrogate in misura variabile tra € 300,00 e € 1.000,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Al Concessionario sarà applicata una penalità fissa di € 2.000,00 per interruzione, anche parziale, del servizio, per qualsivoglia motivo determinatasi, esclusa la forza maggiore. In tale caso è fatto comunque salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Il termine di pagamento della penalità da parte del gestore è indicato nel provvedimento di sanzione. Qualora non sia rispettato, l'ammontare della penalità sarà prelevato dal deposito cauzionale, che il Concessionario dovrà reintegrare prontamente.

#### **Articolo 18 - Risoluzione del contratto**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 CC., e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- decadenza o revoca della concessione demaniale da parte della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore;
- sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 3 giorni consecutivi;
- abituale deficienza e negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dall'Amministrazione Comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- applicazione di almeno quattro penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse in un trimestre;
- eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- quando la ditta concessionaria subappalti i servizi oggetto del presente capitolato senza l'osservanza delle disposizioni del D.Lvo 163/2006 e s.m.i.;
- messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario;
- qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dal Contratto di Concessione non preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale e da questa non autorizzata;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;
- mancata messa in opera delle attrezzature e degli arredi dichiarati nell'offerta presentata in sede di gara.

La facoltà di risoluzione *ipso jure* è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.

Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare il servizio al secondo classificato nella procedura di gara.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'Amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il Concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui la stessa è eventualmente incorsa, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

#### **Articolo 19 - Assicurazioni**

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio e pericolo della società e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il Concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.)

Il massimale della R.C.T./R.C.O. non potrà essere inferiore a € 2.500.000,00 con il limite di € 1.000.000,00 prestatore di lavoro.

L'esistenza di tale polizza non libera la ditta dalle proprie responsabilità, avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Il testo delle polizze, riportante le garanzie sopra richieste, deve acquisire il preventivo assenso del

Comune prima della loro sottoscrizione.

La stipula del contratto d'affidamento della gestione è subordinata alla consegna al Comune di copia delle polizze di cui sopra.

Il Concessionario garantirà la più idonea flessibilità organizzativa in dipendenza delle necessità d'adeguamento del servizio tempestivamente richieste dall'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza del segreto sul contenuto degli atti e dei documenti, sui fatti e sulle notizie riguardanti l'attività dell'Amministrazione di cui sia venuto a conoscenza per ragioni di servizio.

#### ***Articolo 20 – Obblighi dell'Appaltatore relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari***

L'appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

L'appaltatore si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Novara della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Pertanto in particolare l'Appaltatore si obbliga:

- a comunicare alla Stazione Appaltante gli estremi dei conti correnti dedicati entro sette giorni dalla loro accensione, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su detti conti;
- ad inserire nei contratti sottoscritti con subappaltatori, subcontraenti a qualsiasi titolo impiegati nell'appalto la clausola con la quale ognuno di essi assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari;
- ad inviare copia di tutti i contratti di subappalto e con i subcontraenti a vario titolo impiegati nell'appalto alla Stazione Appaltante ai fini di consentire il rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 9 della legge 13 agosto 2010 n° 136 ;
- avuta notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore, subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria a procedere all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, dandone comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura-ufficio territoriale di Governo competente.

La Stazione Appaltante procederà alla risoluzione immediata (clausola risolutiva espressa) del rapporto contrattuale con l'Appaltatore, ove accerti il mancato rispetto delle suddette norme comportamentali ed il mancato rispetto dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n° 136."

#### ***Articolo 21 – Risoluzione delle controversie***

E' esclusa la clausola arbitrale.

Ogni controversia non conciliata concernente ogni fase di svolgimento della concessione sarà devoluta al giudice competente.

Il Foro competente è esclusivamente quello di Verbania.

#### ***Articolo 22 – Esenzione responsabilità dell'Amministrazione Comunale***

L'area oggetto di concessione è soggetta a possibili fenomeni di esondazione del lago e pertanto per ogni tipo di intervento edilizio l'interessato dovrà impegnarsi formalmente con atto scritto per se, eredi successivi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi di quanto indicato nelle N.T.A. del P.R.G.C. ed all'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), ad escludere l'Amministrazione Pubblica da ogni responsabilità in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

#### ***Articolo 23 – Spese contrattuali, imposte, tasse***

Sono a carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa:

- a) le spese contrattuali per il contratto di gestione;
- b) le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori;

c) le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto di gestione.

A carico dell'appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri, che, direttamente o indirettamente gravino sui lavori e sulle forniture oggetto dell'appalto.

IL DIRIGENTE 2° SETTORE

Ing. Mauro Marchisio

Allegati:

Tav 1 – Planimetria Area in gestione

Tav 2 – Pianta e Prospetti edificio da demolire