



Comune di Rapone

Provincia di Potenza

SETTORE TECNICO

Prot. gen. n° 3155

del **E** 9 LUG 2014

Oggetto :

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'AREA SITA
IN LOCALITA' ESCA GIARDINO**

CAPITOLATO D'ONERI

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Concessione in uso e gestione dell'area comunale sita in località "Esca giardino" da utilizzare per l'offerta di servizi volti ad incentivare il turismo ed, in particolare quello venatorio.

Il soggetto aggiudicatario, prima di iniziare l'attività, provvederà, a sua cura e spese, a porre in essere tutti gli interventi, anche di carattere straordinario, nonché alla fornitura e allestimento di quanto occorrente per rendere fruibile l'area per le attività cui è destinata, su conforme progetto presentato e che deve essere approvato dal Comune.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente assume l'obbligo di concorrere al pubblico bando nonché a munirsi di tutte le autorizzazioni occorrenti per l'esercizio delle attività principali e collaterali.

L'attività oggetto del presente capitolato potrà essere esercitata esclusivamente nell'area indicata e non potrà essere trasferita in altri luoghi del territorio comunale.

L'utilizzo dello spazio oggetto di concessione e le attività di gestione collegate dovranno essere esercitate nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti nelle rispettive materie.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è ubicata nel territorio di Rapone, in loc "Esca giardino" ed è censita nel NCT al foglio 15 particella n. 1

L'area ha un'estensione complessiva di circa ha 15 come rilevabile dall'allegata planimetria.

Per detta area, in quanto già gravata da uso civico, è stata acquisita la prescritta autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso rilasciata dalla Regione Basilicata a mezzo DGR n. 55 del 22/01/2013, fermo restando che i relativi oneri sostenuti a tal fine dal Comune sono posti ad intero carico della ditta aggiudicataria che dovrà provvedere al versamento del relativo ammontare in favore del Comune prima della stipula del Contratto. L'affidamento in concessione è subordinato al buon fine della procedura di destinazione d'uso dell'area sotto il profilo urbanistico, ove necessaria.

3. FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

L'area oggetto della concessione deve essere destinata ad un uso che sia coerente con le finalità pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale, quali la promozione del turismo ed in particolare del turismo venatorio, attraverso l'insediamento di attività: principali e collaterali, compresa le eventuali attività di ristorazione e la vendita di prodotti tipici, nonché lo svolgimento di eventi, sportivi, turistici, ricreativi e culturali,

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in anni 30 (trenta) decorrenti dalla data della stipula, eventualmente rinnovabile. E' esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione relativa alle norme dei contratti di locazione.

5. CANONE

Il concessionario, dovrà corrispondere al Comune il canone offerto in sede di gara, determinato secondo le modalità indicate nel bando di gara e nel relativo disciplinare.

Si intendono esclusi dal canone, e a carico del concessionario, tutte le spese inerenti la gestione con particolare riferimento alle spese per le utenze (acqua, energia elettrica, ecc.).

Il canone dovrà essere corrisposto in 2 rate semestrali a partire dalla data di stipula del contratto.

Dopo il quinto anno di concessione il canone sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.

Il mancato pagamento totale o parziale del canone costituirà in mora il concessionario e il Comune potrà procedere alla risoluzione di diritto con conseguente decadenza della concessione, come previsto nel successivo punto 13 del presente capitolato.

Al recupero delle somme dovute a titolo di risarcimento dei danni, l'Amministrazione Comunale potrà procedere rivalendosi sul deposito cauzionale di cui ai punti successivi, salvo ogni azione per i maggiori danni.

6. CAUZIONE PROVVISORIA : i concorrenti devono costituire una garanzia provvisoria dell'importo di Euro 1.080,00 (diconsi euro milleottanta/00), pari al 2% dell'ammontare complessivo del canone posto a base

di gara per tutta la durata del contratto, specificando la causale *“Deposito cauzionale provvisorio per gara affidamento in concessione dei terreni comunali siti in località “Esca Giardino”*. La garanzia può essere prestata, a scelta dell'offerente, sotto forma di cauzione mediante deposito in contanti della relativa somma presso la Tesoreria Comunale, o sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. 1.09.1993 n.358, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. La garanzia 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. La garanzia, che deve avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo

7. CAUZIONE DEFINITIVA

Al momento della stipula del contratto, il concessionario dovrà rilasciare al Comune idonea cauzione definitiva per un importo pari a cinque annualità del canone annuo di concessione offerto, da effettuarsi mediante:

- contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito infruttifero presso la Tesoreria Comunale;
- fidejussione bancaria o assicurativa, rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate, ai sensi della vigente normativa in materia, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs 1/9/93 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;

La garanzia dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (ai sensi dell'art. 1944 del Cod. Civ.) e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Cod. civ.;
- l'impegno ad effettuare, su semplice richiesta dell'Amministrazione aggiudicante entro 15 giorni il versamento della somma garantita presso la tesoreria comunale.

Tale cauzione è prestata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere per fatti imputabili al concessionario.

Resta ferma la possibilità di agire per i maggiori danni. Qualora il Comune debba avvalersi della cauzione, in tutto o in parte, il concessionario è obbligato a reintegrare la cauzione stessa entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, pena la risoluzione del contratto per inadempimento e la conseguente decadenza nella concessione.

8. IMPEGNI E DOVERI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario assume l'obbligo, a proprio totale onere e senza contributo alcuno da parte del Comune di Rapone di svolgere il ruolo imprenditoriale di soggetto attuatore e gestore del Progetto di valorizzazione dell'area.

Annualmente il concessionario provvederà a trasmettere al committente una dettagliata relazione sullo stato di attuazione del progetto, anche ai fini della verifica sull'attuazione delle fasi programmate.

Il soggetto affidatario è tenuto a rispettare le vigenti disposizioni di legge e di regolamento con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e dignità dei lavoratori ed al rispetto dei contratti collettivi di lavoro.

Il soggetto affidatario assume ogni responsabilità per danni o infortuni che possono derivare alle persone impiegate o essere cagionati a terzi da dette persone nell'esecuzione di ogni attività, direttamente o indirettamente, inerente alle prestazioni oggetto del presente appalto.

La ditta aggiudicataria riconosce fin d'ora che il Comune è estraneo a qualsiasi vertenza economica o giuridica che potrà sorgere tra la ditta stessa ed il proprio personale dipendente.

Prima dell'attivazione della concessione il soggetto affidatario provvederà a stipulare a proprio spese le seguenti polizze assicurative:

< polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, relativa alla conduzione dell'area nonché copertura R.C. verso i prestatori d'opera dipendenti;

< polizza infortuni a copertura danni o infortuni che possono derivare a persone o cose in relazione alle attività oggetto della presente concessione.

Qualora l'attività insediata dovesse essere sospesa per un periodo superiore a 12 mesi, senza giustificato motivo, il concessionario si impegna a restituire al Comune di Rapone la disponibilità dell'intera area oggetto della concessione, nonché al ripristino dei luoghi.

Sul soggetto aggiudicatario graveranno, inoltre, i seguenti oneri e obblighi:

- l'onere di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie allo svolgimento delle attività previste nella concessione;
- l'onere di progettare e a far eseguire tutte le opere e gli interventi di miglioramento del civico demanio, così come previsti nella perizia tecnica redatta per la procedura di sdemanializzazione dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- l'onere di acquisire tutte le attrezzature e gli arredi;
- l'onere di privilegiare, qualora nell'espletamento dei servizi oggetto della concessione si renda necessario l'impiego di personale, l'inserimento di giovani residenti nel Comune, al fine di garantire un servizio efficiente ed efficace, nonché l'applicazione di quanto previsto dai pertinenti contratti collettivi di lavoro.

Custodia:

Il concessionario deve garantire sotto la propria responsabilità la vigilanza e sorveglianza di tutta l'area oggetto della concessione..

Deve, altresì, garantire la vigilanza sul corretto utilizzo di tutta l'area, con obbligo di segnalare all'UTC, in forma di relazione scritta sull'accaduto, su eventuali eventi o di eventuali danni derivanti da atti vandalici o altro.

Pulizia:

Il concessionario deve provvedere, ogni qualvolta necessario, alla pulizia delle aree, comprese tutte le aree all'aperto, i viali d'accesso e le aree di pertinenza.

Manutenzione:

Nella fase iniziale l'affidatario dovrà compiere, a propria cura e spese, tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto dell'appalto,, secondo il piano degli interventi presentato in sede di gara. Inoltre il concessionario dovrà progettare, realizzare e mantenere tutte le opere e gli interventi di miglioramento del civico demanio, così come previsti nella perizia tecnica all'uopo redatta per la procedura di sdemanializzazione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente all'esecuzione ed ultimazione dei primi interventi è obbligato alla sola manutenzione ordinaria degli stessi.

Essa consiste nel tenere in stato di perfetta efficienza, funzionalità e decoro l'area, le pertinenze e le opere di miglioramento del civico demanio e, qualora si dovessero riscontrare dei guasti o anomalie (a titolo di esempio pulizia pozzetti, recinzioni), deve provvedere alla loro riparazione e/o ripristino..

Si precisa che, successivamente all'avvio dell'attività, la manutenzione straordinaria dell'area strutture resta a carico del Comune sempre che eventuali danni non siano riconducibili ad incuria, usura, cattiva gestione e mancato controllo da parte del gestore, in tale caso competono a quest'ultimo.

Il concessionario, relativamente all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero urgenti e necessari per il corretto utilizzo dell'area e per i quali l'Amministrazione è impossibilitata ad intervenire tempestivamente, dovrà relazionare all'Amministrazione con idonei e dettagliati preventivi di spesa e solo a seguito del nulla-osta dell'Ufficio Tecnico potrà eseguire a sua cura gli interventi necessari per la funzionalità degli immobili, fermo restando che le spese saranno a carico dell'Amministrazione. Esse verranno rimborsate nella misura e con le modalità che saranno indicate nel suddetto nulla-osta oppure, d'intesa con il Comune di Rapone, potranno essere portate a scomputo del canone di concessione.

Penali:

Per inadempienze contrattuali sono da intendersi quelle che comportano il mancato rispetto del progetto di gestione presentato in sede di gara, delle prescrizioni e degli obblighi di cui al presente capitolato d'oneri, oltretutto il mancato rispetto delle leggi vigenti in materia di sicurezza, di assicurazione del personale e di pagamento di imposte e tasse nulla escluso od eccettuato.

Il responsabile del settore competente provvederà a contestare le riscontrate inadempienze a mezzo di lettera raccomandata. Quest'ultima potrà formulare le eventuali controdeduzioni scritte entro 15 gg dalla data di ricevimento della suddetta comunicazione. Trascorso inutilmente tale termine si riterrà l'impresa come

riconoscente della propria inadempienza.

Sono, inoltre, a carico del concessionario :

- a. la eventuale distribuzione di materiale promozionale a valenza turistica prodotti dal Comune di Rapone o da altri soggetti pubblici operanti sul territorio;
- b. la disponibilità dell'area e delle eventuali strutture per un numero di iniziative/anno, da concordarsi con il Gestore e compatibilmente con gli impegni già presi da quest'ultimo, promosse dal Comune di Rapone. In caso di attività/manifestazioni promosse da altri Enti Pubblici il gestore è tenuto a dare comunicazione preventiva al Comune di Rapone
- c. tutte le spese relative alla stipulazione ed all'esecuzione del contratto.
- d. tutte le spese relative agli allacci alle varie utenze ;
- e. la redazione del documento della sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

9. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è responsabile di qualsiasi danno ed inconveniente causati direttamente e/o indirettamente all'Amministrazione o a terzi dalle imprese esecutrici dei lavori e dal personale addetto al servizio e di ogni altro danno ed inconveniente dipendente dalla gestione dei servizi stessi o dalla realizzazione delle iniziative da esso previste.

10. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il soggetto aggiudicatario si impegna a stipulare il contratto, in forma pubblica amministrativa, entro il termine che sarà comunicato dall'Amministrazione Comunale, e a presentare la documentazione che la stessa Amministrazione Comunale riterrà necessario acquisire.

La stipulazione del contratto avverrà nella sede del Comune di Rapone con rogito del segretario comunale.

Tutte le spese inerenti e consequenziali alla stipula del contratto saranno a carico del concessionario.

Si avverte che eventuali verifiche delle dichiarazioni rese nel modulo di autocertificazione, da cui risulti che l'impresa aggiudicataria non sia in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione provvisoria, salva ogni azione per i maggiori danni.

11. VIGILANZA COMUNE DI RAPONE

L'uso dell'area concessa per lo svolgimento delle relative attività avverrà sotto il controllo del competente Settore Tecnico e della Polizia Locale ognuno per le proprie competenze.

L'attuazione del progetto di gestione, così come indicato al punto 8 verrà verificata dal Concedente anche sulla base di relazioni annuali redatte dall'affidatario inerenti lo stato di avanzamento dello stesso. L'Amministrazione potrà inoltre verificare il livello di apprezzamento da parte dell'utenza circa la qualità dei servizi offerti e delle iniziative inserite nel programma realizzate dal concessionario. Il Comune potrà procedere in proprio, oppure, avvalendosi di risorse esterne, alla realizzazione di apposite indagini di gradimento.

L'esito delle suddette indagini verrà comunicato al concessionario.

Nel caso siano riscontrate valutazioni prevalentemente negative circa uno o più aspetti dei servizi offerti, la comunicazione conterrà l'espressa contestazione dei problemi lamentati dall'utenza e la relativa richiesta di adozione da parte del concessionario di provvedimenti per la soluzione dei problemi stessi. Il concessionario dovrà comunicare al Comune i provvedimenti adottati.

11. DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

E' vietato al concessionario di cedere o subconcedere ad altri l'esecuzione di tutte o di parte delle prestazioni contrattuali, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione appaltante.

La cessione o qualsiasi atto diretto a nasconderla faranno sorgere nell'Amministrazione il diritto allo scioglimento anticipato del contratto.

In caso di infrazione alle norme del presente contratto commessa dal sub concessionario occulto, unico responsabile verso l'Ente della concessione del servizio e verso terzi si intenderà comunque l'aggiudicatario.

In caso di fallimento il contratto sarà risolto , salve le ragioni di indennizzo all'Amministrazione concedente, con escussione della cauzione versata.

12. MIGLIORIE

Il concessionario potrà effettuare delle migliorie, a proprio carico, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, senza indennizzo alla scadenza o alla risoluzione del contratto di concessione del servizio. I lavori di miglioria, eventualmente apportati, non potranno essere invocati per avanzare diritti o pretese di sorta sia nei confronti del Comune concedente che del concessionario subentrante, sia dell'eventuale acquirente.

I miglioramenti derivanti da tali lavori rimarranno pertanto acquisiti all'Amministrazione concedente, senza diritto a rimborso di qualunque genere e ciò anche in deroga di quanto previsto dall'articolo 1592 del Codice Civile.

13. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA EX ART.1456 C.C.

Il contratto si risolve con provvedimento motivato dell'Ente concedente e previa comunicazione dell'avvio del procedimento stesso:

- a. in caso di sub concessione non autorizzata o di cessione del contratto;
- b. per gravi inadempienze o frode nell'adempimento degli obblighi contrattuali, quali, a titolo esemplificativo morosità totale o parziale, intossicazioni alimentari, inosservanze gravi delle norme igienico sanitarie segnalate dall'ASL, inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente;
- c. per motivate esigenze di pubblico interesse specificate nel provvedimento di risoluzione;
- d. mancato rispetto del progetto di gestione presentato
- e. arbitrario abbandono o sospensione superiore a mesi 12 non dipendente da cause di forza maggiore, di tutti o parte dei servizi oggetto del contratto, da parte dell'affidatario;
- f. in caso di concordato preventivo, di cessazione o fallimento, di stati di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario.

Nei casi previsti alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), il concessionario oltre ad incorrere nell'immediata perdita del deposito cauzionale, è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti, subiti dall'ente concedente in conseguenza dell'inadempimento contrattuale.

Il contratto, infine, si risolve poiché è da considerarsi NULLO e senza che il concessionario possa pretendere alcuna forma di indennizzo o di risarcimento, qualora nel corso della procedura intervenga un provvedimento di diniego regionale o di altro Ente sulla proposta comunale di trasformazione urbanistica del suolo oggetto di concessione, ove necessaria.

14. RECESSO PER ANTI-ECONOMICITA' DELLA GESTIONE

E' facoltà del Gestore recedere unilateralmente dal contratto in qualunque momento, anche se è già stata avviata l'attività di gestione, per motivi di anti-economicità della gestione.

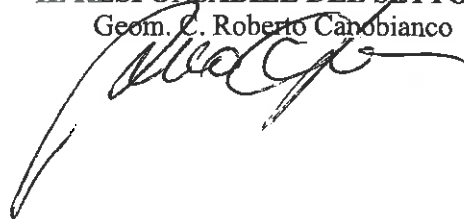
Ogni procedura di recesso deve essere anticipata da preavviso a mezzo raccomandata/ar non inferiore a mesi sei e deve far salvi gli obblighi di consegna degli impianti al comune.

15. FORO COMPETENTE

Il foro competente per ogni controversia che derivi dall'interpretazione o dall'applicazione del contratto da stipularsi con l'impresa aggiudicataria sarà esclusivamente quello del tribunale competente per territorio.

ALLEGATI: Planimetria dell'Area.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Geom. C. Roberto Canobianco



[Handwritten signature]

Ufficio Provinciale di P.O.E.M. Direttore Dott. ING. MICHELE GRIECO

IOCHICCHIO
Inl. sn
LA (P2)
0972 715127

