



Comune di Poggio Mirteto

Provincia di Rieti

SETTORE II

Servizi Esterni – Patrimonio – Trasporto Pubblico Locale – Cimiteri – Randagismo Animale – Protezione Civile

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI
GESTIONE DEL CASALE DENOMINATO “ANTICO PORTO DI FARFA CASALE
DI MONTORSO CENTRO REMIERO” (Gestione attività commerciale di
somministrazione alimenti e bevande, centro remiero)**

SOMMARIO

PARTE I DESCRIZIONE DEL STRUTTURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

ART. 2 - FINALITA’ DELL’AFFIDAMENTO

ART. 3 - DESCRIZIONE

PARTE II GESTIONE STRUTTURA

ART. 4 – GESTIONE DELLE STRUTTURE – INTERVENTI MINIMI RICHIESTI

ART. 5 – INTERVENTI MIGLIORATIVI – PIANO TECNICO DI GESTIONE – PROGRAMMA
DI PROMOZIONE DELLA STRUTTURA

ART. 6 – ATTIVAZIONE DELLA STRUTTURA

ART. 7 – APERTURA DELLE STRUTTURE

ART. 8 – ONERI DEL GESTORE

ART. 9 – ONERI DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ART. 10 – RISERVE SULL’UTILIZZO DELLA STRUTTURA

ART. 11 – RESPONSABILITA’ DEL CONCESSIONARIO

ART. 12 – PERSONALE IMPIEGATO

PARTE III OBBLIGHI CONTRATTUALI

ART. 13 – DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

ART. 14 – IMPORTO DELLA CONCESSIONE

ART. 15 – MODIFICHE E MIGLIORIE

Piazza Martiri della Libertà, 40 – 02047 – Poggio Mirteto - C.F. e P. IVA 00094100575

Fax 0765/22350 - C.C.P. 15026024 - Centralino 0765/4051 - Tel. 0765/405219-222

<http://www.comune.poggiomirteto.ri.it> e-mail: settore2@comune.poggiomirteto.ri.it

pec protocollo: posta@pec.comune.poggiomirteto.ri.it

pec PC:

protezionecivile@pec.comune.poggiomirteto.ri.it

ART. 16 – MATERIALE PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA
ART. 17 – PAGAMENTO DEL CANONE
ART. 18 – DANNI A PERSONE O COSE – COPERTURA ASSICURATIVA
ART. 19 – CAUZIONE
ART. 20 – VIGILANZA
ART. 21 – PENALITÀ
ART. 22 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
ART. 23 – NORME GENERALI DELLA STRUTTURA
ART. 24 – SPESE CONTRATTUALI
ART. 25 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE
ART. 26 – NORME FINALI

PARTE IV NORME DI GARA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

ART. 27 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
ART. 28 – MODALITÀ DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO
ART. 29 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE
ART. 30 – SUB-CONCESSIONE
ART. 31 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO
ART. 32 – RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI
ART. 33 – ALLEGATI

PARTE I

DESCRIZIONE DEL STRUTTURA E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto la gestione del casale denominato “antico porto di Farfa casale di Montorso” con annesso centro remiero e attività di somministrazione alimenti e bevande.

ART. 2 - FINALITA' DELL’AFFIDAMENTO

La struttura denominata “antico porto di Farfa casale di Montorso”, di seguito per brevità denominata “struttura” dovrà caratterizzarsi come adeguata attività ricettiva finalizzata ad incentivare l’interesse e l’accoglienza turistica, culturale, ambientale e sportiva e dovrà essere destinata a centro canottaggio

ART. 3 - DESCRIZIONE

Il casale denominato “Antico Porto di Farfa Casale di Montorso” è ubicato nel territorio del Comune di Poggio Mirteto località Sant’Antonio, identificato al NCT foglio 10 particelle 58 e 101. In data 20 giugno 2006 la Procura Generalizia dell’Ordine dei Canonici Regolari Lateranensi, proprietari degli immobili, e la Provincia di Rieti hanno stipulato una “scrittura privata” avente ad oggetto l’immobile. Con la predetta scrittura privata la Procura Generalizia ha concesso in uso alla Provincia di Rieti il suddetto immobile per la durata di trenta anni a decorrere dalla data della stipula (ovvero fino al 19 Giugno 2036). La concessione in uso del suddetto bene è stata pattuita al solo scopo di un suo utilizzo, da parte della Provincia di Rieti, per finalità connesse all’ Accordo di Programma “Interventi relativi allo sviluppo della navigabilità del Tevere a fini turistici”. A seguito dell’avvenuta consegna, da parte della Provincia di Rieti al termine delle opere, al Comune di Poggio Mirteto, in quanto Ente pubblico competente per territorio, quest’ultimo è promotore di apposito bando per la gestione del casale denominato “Antico Porto di Farfa Casale di Montorso” vincolandone l’uso a “Centro remiero”.

Successivamente, in data 26 febbraio 2016 la Procura Generalizia dell’Ordine dei Canonici Regolari Lateranensi, la Provincia Italiana dell’Ordine

dei Canonici Regolari Lateranensi e il Comune di Poggio Mirteto hanno sottoscritto una scrittura privata avente ad oggetto la concessione a titolo gratuito del diritto di passaggio lungo il percorso che si snoda al confine dell'area identificata nella particella n. 58 ed insistente sulla particella n. 57, al fine di consentire l'accesso agli automezzi e mezzi di soccorso nell'area di parcheggio insistente sulla particella n. 58 sub. 4, come meglio evidenziato nella planimetria allegata

La Procura e la Provincia acconsentono, sin d'ora, che sul predetto percorso il Comune e/o suoi aventi causa quali gestori dell'immobile di proprietà della Procura Generalizia, sito in Poggio Mirteto, località S. Antonio, in area denominata "Antico porto di Farfa", identificato al N.C.T. foglio n. 10 particelle nn. 58 e 101, eseguano a loro cura e spese interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sulla particella n. 57 la Provincia C.R.L. in qualità di comodante porrà a dimora dei pioppi e consentirà, previa autorizzazione da richiedersi di volta in volta, l'uso della medesima area al Comune di Poggio Mirteto e conseguentemente al gestore che potrà organizzare eventi e manifestazioni finalizzate alla promozione del territorio ed allo sviluppo economico-locale e nel rispetto della coltura arborea impiantata.

La struttura denominata si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq. 320.

L'accesso alla struttura avviene attraverso Via della Ferrovia

In sintesi la struttura è costituita da:

- immobile distribuito su due livelli.

Le planimetrie sono disponibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Patrimonio – Stanza n. 19 – Terzo Piano – Piazza Martiri della Libertà n. 40 – Poggio Mirteto, oltre ad essere inserito sul sito del Comune www.comune.poggiomirteto.ri.it.

PARTE II

GESTIONE STRUTTURA

ART. 4 - GESTIONE DELLE STRUTTURE - INTERVENTI MINIMI RICHIESTI

Il soggetto gestore dovrà essere in grado di gestire a proprie cura e spese la struttura oggetto della concessione per tutta la durata della stessa per le finalità cui essa è destinata.

Il gestore dovrà condurre l'attività nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere assicurata nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, dovrà garantire l'uso preminente di produzioni tipiche locali, utilizzando ricette caratteristiche del territorio.

L'attività dovrà essere svolta con l'osservanza delle norme contenute negli articoli che seguono, tenuto conto inoltre di quanto previsto in materia di igiene, sanità, sicurezza.

La struttura viene consegnata nello stato di fatto in cui si trova. Il gestore dovrà dotarsi, a proprio carico, di tutte le attrezzature, arredi e quant'altro occorra oltre alla documentazione tecnico amministrativa che dovesse rendersi necessaria (Dichiarazioni di Conformità/Rispondenza, Autorizzazioni ecc).

Alla riconsegna della struttura il Concessionario dovrà rimuovere a propria cura e spese le attrezzature, salva la facoltà del Comune di accettare le stesse a titolo gratuito, o previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 5 – INTERVENTI MIGLIORATIVI – PIANO TECNICO DI GESTIONE – PROGRAMMA DI PROMOZIONE DELLA STRUTTURA

Al momento dell'offerta il gestore dovrà inoltre allegare i seguenti documenti:

1. **PROGRAMMA PER INTERVENTI MIGLIORATIVI**, liberamente redatto e proposto dai concorrenti, che si impegnano a realizzare puntualmente quanto in esso indicato.

Lo stesso dovrà indicare descrivendoli il più analiticamente possibile gli interventi che l'offerente intende realizzare, precisando il termine di realizzazione e gli obiettivi che si intendono perseguire.

Il Programma per gli interventi migliorativi dovrà contenere:

- A) il dettaglio degli interventi migliorativi programmati, con indicazione puntuale delle fasi realizzative, avendo cura di verificarne preventivamente la conformità alle norme con gli uffici competenti;

B) cronoprogramma dell'esecuzione delle opere.

L'Amministrazione si riserva di accettare in tutto o in parte o di non accettare il programma proposto.

La mancata produzione del programma per interventi migliorativi comporta la non attribuzione del relativo punteggio.

Le suddette opere diventano obbligo contrattuale ed alla scadenza od interruzione del rapporto resteranno di proprietà comunale.

2. **PIANO TECNICO DI GESTIONE**, liberamente redatto dai concorrenti nel rispetto dei servizi minimi di cui al presente capitolato, dovrà indicare le attività che si prevede di realizzare nel periodo gestione, gli obiettivi che si intendono perseguire, le tipologie dei servizi che si programma di erogare e i mezzi e gli strumenti di cui il gestore intende dotarsi per il raggiungimento degli obiettivi.

Il piano tecnico di gestione dovrà contenere:

- A) il dettaglio delle iniziative programmate, con indicazione puntuale delle fasi organizzative;
- B) cronoprogramma dei servizi offerti, nel rispetto dei requisiti di cui al presente capitolato speciale;
- C) l'organigramma indicante il responsabile della gestione ed il numero degli addetti con specifica delle mansioni individuali che si intenderà adibire alla gestione;

La mancata produzione del programma per interventi migliorativi comporta la non attribuzione del relativo punteggio.

3. **PROGRAMMA DI PROMOZIONE E PUBBLICIZZAZIONE DELLA STRUTTURA**,

liberamente redatto dai concorrenti nel rispetto dei servizi minimi di cui al presente capitolato, dovrà indicare le attività che si prevede di realizzare nel periodo di affidamento e gli obiettivi che si intendono perseguire.

Il programma di cui al presente punto dovrà contenere:

- A) il dettaglio delle iniziative programmate nell'arco della gestione con relativo cronoprogramma.

La mancata produzione del programma comporta la non attribuzione del relativo punteggio.

Il gestore dovrà comunicare, su richiesta, all'Amministrazione Comunale, il monitoraggio delle presenze che consenta di conoscere l'andamento dell'affluenza turistica.

ART. 6 - ATTIVAZIONE DELLA STRUTTURA

Il concessionario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa di possesso degli immobili, arredi ed attrezzature comprese, entro tre mesi decorrenti dalla data di consegna della struttura.

All'atto della consegna dell'impianto, verrà redatto, l'inventario dei beni mobili e lo stato di consistenza degli immobili, spazi ed attrezzature relative.

Al concessionario è fatto obbligo di munirsi, prima dell'inizio della gestione, di tutte le autorizzazioni amministrative, sanitarie e di pubblica sicurezza, necessarie per potere svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà quindi essere in possesso dei requisiti morali richiesti dalla normativa vigente.

Al termine della gestione tutte le autorizzazioni di cui sopra ritorneranno al Comune di Poggio Mirteto.

ART. 7 - APERTURA DELLE STRUTTURE

L'apertura della struttura dovrà essere assicurata dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Eventuali riduzioni o chiusure dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione.

ART. 8 - ONERI DEL GESTORE

Sono a carico esclusivo del gestore:

1. La corresponsione all'Amministrazione Comunale del canone annuale determinato sulla base di gara, maggiorato della percentuale di rialzo offerta in sede di gara, ed aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT, da versare con le modalità di cui al successivo articolo 17 ;
2. Garantire l'apertura della struttura, ai sensi dell'art. 7;
3. La provvista di acqua, energia elettrica, telefono, pubblicità, raccolta dei rifiuti, pagamento della TARI e di ogni altro tributo inerente l'esercizio della struttura. Il concessionario dovrà quindi intestarsi tutte le utenze. Sono altresì a carico del concessionario tutte le spese inerenti la gestione ordinaria della struttura;

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e delle aree esterne (compreso il taglio dell'erba), dei mobili e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di segnalazione all'Amministrazione Comunale degli interventi di manutenzione straordinaria;
5. La riconsegna, alla scadenza del contratto, dei beni immobili, dei beni mobili e delle attrezzature in buono stato manutentivo;
6. Il servizio di pulizia di tutti i locali interni della struttura, servizi igienici compresi, e delle aree esterne, con una frequenza tale da garantire sempre un buon livello di pulizia e decoro;
7. La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo articolo 18;
8. Ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate;
9. I costi dei beni mobili, delle attrezzature e del personale necessari per la gestione;
10. I costi delle prestazioni e dei servizi offerti e in particolare quelli relativi all'attività ricettiva che deve essere svolta in modo da soddisfare i requisiti obbligatori di legge con particolare riferimento all'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed all'attività del centro remiero;
11. L'acquisizione dei materiali di consumo ed in generale di tutto l'occorrente per la gestione del servizio, con reintegrazione in caso di usura;
12. L'acquisto, corretta conservazione ed integrazione del materiale necessario a interventi di pronto soccorso;
13. La custodia della struttura e relative attrezzature per l'intero periodo della concessione. E' fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare la documentazione amministrativa e sanitaria prescritta per la conduzione del pubblico esercizio da parte delle autorità competenti.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese definite a suo carico nel presente Capitolato.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a proprie spese ad adottare tutti i provvedimenti necessari a garantire il regolare funzionamento delle attrezzature e degli impianti e la loro conformità alla normativa nel tempo in vigore.

Al fine di garantire la massima trasparenza si precisa:

a) per manutenzione ordinaria si intendono: gli interventi riguardanti riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti, nonché la cura del verde (comprensivo di seminazione e trattamenti), degli spazi liberi, delle piazzole e delle pertinenze. A titolo puramente indicativo si elenca:

- Controllo e mantenimento in uso degli impianti elettrici, idraulici, antincendio, termico e dei macchinari (anche nel periodo invernale), nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte e serramenti interni ed esterni, locali e paramenti esterni degli edifici.
- Riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature del bar, apparecchiature varie, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti, intonaci, impianti, ecc.;
- Adempimenti inerenti al normativa in materia di sicurezza con comunicazione del Responsabile della sicurezza della struttura;
- Cura del verde e interventi di salvaguardia dello stesso;
- Manutenzione, riparazione e riverniciatura con cadenza annuale delle parti in legno anche esterne (staccionate, infissi esterni,) con l'impiego di vernici ignifughe;
- Pulizia annuale dei manti di copertura e canali di gronda dalle foglie e residui di materiale accumulatisi in particolare durante l'autunno, mantenendone la funzionalità, compresa ricollocazione e sostituzione delle tegole mosse o danneggiate;
- Revisione e verifica degli estintori e degli idranti delle uscite di sicurezza;
- Mantenimento dei locali della struttura in condizioni decorose ed in perfetta pulizia;
- Manutenzione delle fognature interne alla struttura sia relativamente alle acque bianche che alle acque nere con

vuotature delle griglie e dei pozzetti e spurgo della fossa settica.

- Quant'altro, anche se non analiticamente elencato, atto a mantenere e conservare in perfetto stato di manutenzione durante tutto il periodo della concessione: gli impianti, le strutture, le aree, gli edifici, ecc....

- b)** per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche straordinarie necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e dell'impianto turistico, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

E' obbligo del concessionario dare tempestivo avviso all'Amministrazione Comunale di qualsiasi guasto avvenga nel complesso della struttura.

ART. 9 - ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si obbliga a consegnare al gestore i beni immobili, i beni mobili e le attrezzature esistenti e facenti parte della struttura.

All'atto della consegna sarà redatto analitico verbale (vedasi Art. 6).

ART. 10 - RISERVE SULL'UTILIZZO DELLA STRUTTURA

E' fatto divieto, al concessionario di utilizzare la struttura oggetto del presente appalto per usi diversi da quelli cui è destinata.

E', inoltre, vietata la sub concessione della gestione anche di parte della struttura.

E' infine, parimenti vietata la cessione del contratto.

Inoltre il concessionario non potrà apportare alcuna modifica sia ai beni immobili sia ai beni mobili della struttura, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, salvo quanto previsto dall'articolo 15.

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, il concessionario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionato il Comune, il quale pertanto è esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

ART. 11 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire la vita e l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sul concessionario, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dal successivo art. 18, per l'intero periodo della concessione.

Il concessionario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 12 - PERSONALE IMPIEGATO

In riferimento al personale impiegato, il gestore si obbliga ad adibire ai servizi di cui al presente capitolato il personale indicato nel piano tecnico di gestione.

Il concessionario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriale, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni.

Il Concessionario, deve, altresì, espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle vigenti disposizioni di legge e, pertanto, espressamente solleva l'Amministrazione comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.

PARTE III

OBBLIGHI CONTRATTUALI

ART. 13 - DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata della concessione è decorrente dalla data di consegna dell'immobile risultante dal rispettivo verbale fino al 19/06/2036, decorso tale termine la concessione scadrà senza bisogno di avviso o disdetta.

L'Amministrazione Contraente si riserva la facoltà, ove si rendesse necessario per la realizzazione ottimale del servizio intrapreso, di procedere al rinnovo della concessione in oggetto, in accordo con il concessionario, agli stessi

patti e condizioni e per una durata comunque non superiore al periodo di vigenza del contratto originario.

Alla momento della consegna della Struttura, verrà redatto un verbale da cui risulti l'inventario dei beni mobili e lo stato di consistenza degli immobili, nonché degli spazi ed attrezzature relative.

Al termine del contratto, sarà redatto un ulteriore verbale, contestualmente alla verifica di conformità dell'esecuzione del servizio in concessione, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate all'Ente.

Il concessionario avrà l'obbligo di restituire la Struttura, unitamente a tutte le pertinenze e le attrezzature, nello stato in cui sono state inizialmente consegnate, eventualmente integrate dagli interventi migliorativi autorizzati ed accettati, fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso o dalla vetustà.

ART. 14 - IMPORTO DELLA CONCESSIONE

La controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio. Il concessionario dovrà, inoltre, riconoscere al Comune di Poggio Mirteto un canone annuo, soggetto a rialzo percentuale, stabilito in € 16.000,00 oltre I.V.A.

Si specifica che per la fase di avviamento il Comune di Poggio Mirteto acconsente che il canone, per il solo primo anno, sia di € 8.000,00 oltre I.V.A.;

Si precisa che non sono ammesse offerte in ribasso.

Il suddetto canone, al lordo del rialzo percentuale offerto e rivalutato come di seguito indicato, dovrà essere versato al Comune di Poggio Mirteto in un'unica rata anticipata come meglio riportato all'art. 17.

Il suddetto canone, al lordo del rialzo, sarà annualmente rivalutato a partire dal secondo anno, sulla base del 100% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati e salariati, con riferimento all'indice ISTAT del mese di scadenza annuale, su semplice richiesta del Comune.

La rivalutazione si farà sugli importi risultanti dalla rivalutazione dell'anno precedente.

ART. 15 - MODIFICHE E MIGLIORIE

Qualora in sede di gestione il concessionario ravvisi la necessità di realizzare nuove opere, installazioni o strutture, per un miglior utilizzo del complesso, al di fuori di quelle offerte in sede di gara, lo stesso potrà farlo a

propria cura e spese, compresa la produzione della necessaria documentazione, previa acquisizione di preventivo parere e relative autorizzazioni scritte da parte dei competenti uffici del Comune di Poggio Mirteto e/o Enti competenti in base all'autorizzazione richiesta.

Tali interventi dovranno essere realizzati sotto la sorveglianza dell'ufficio Tecnico Comunale - Settore Patrimonio.

Alla riconsegna della struttura al Comune di Poggio Mirteto, il Concessionario dovrà rimuovere a propria cura e spese quanto installato, salvo la facoltà del Comune di trattenere le opere a titolo gratuito, o previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

Il Comune si riserva in ogni caso, qualora lo ritenga opportuno, di non accettare quanto installato e pretendere la rimozione ed il ripristino dello stato precedente.

ART. 16 – MATERIALE PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA

Il concessionario dovrà provvedere a dotarsi a proprie spese di tutti gli arredi, gli attrezzi, le suppellettili ecc. e quant'altro necessario per la gestione della struttura e delle attività in essa svolte ancorché non siano già previste nella dotazione e ricomprese nell'inventario.

Gli arredi, i materiali, gli attrezzi, le suppellettili ecc. dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia ed il concessionario dovrà avere cura di esercitare attività conformi alle leggi vigenti (infortunistica e pubblico interesse).

Il concessionario sarà inoltre tenuto ad eseguire a proprio carico, ove necessario, gli adeguamenti alle attrezzature eventualmente richiesti ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni alla gestione.

Il concessionario dovrà produrre tutte le certificazioni di conformità previste dalle normative vigenti relativamente a quanto dal medesimo installato.

ART. 17 - PAGAMENTO DEL CANONE

Il corrispettivo annuo offerto dalla ditta aggiudicataria, aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT, dovrà essere versato anticipatamente dal concessionario al comune entro e non oltre l'ultimo giorno del mese di consegna dello stabile per ciascuna annualità.

Il versamento del primo canone, il cui ammontare è pari a 8.000,00 euro, dovrà essere effettuato entro e non oltre sei mesi dalla data di consegna dell'immobile risultante dal relativo verbale.

L'ultima annualità o sua frazione sarà commisurata sull' effettivo utilizzo rimanente relativo alla frazione annuale di possesso.

ART. 18 - DANNI A PERSONE O COSE – COPERTURA ASSICURATIVA

L'Amministrazione Comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della Ditta aggiudicataria o a terzi durante l'esecuzione dell'incarico di cui al presente capitolato.

Il gestore si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Poggio Mirteto da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, all'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

Il Concessionario si impegna a garantire che i servizi siano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi.

Il Concessionario, con effetto dalla data di stipula del contratto, si obbliga a stipulare con primario Assicuratore, e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, suoi rinnovi e proroghe, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- A) **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)**: per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Poggio Mirteto) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività oggetto della presente concessione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata, manutenzioni ordinarie e straordinarie comprese.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000,00 per sinistro/anno/persone/cose e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:

- preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose di terzi di cui l'assicurato debba rispondere ai sensi degli artt.1783, 1784, 1785 bis, e 1786 del C.C.;

- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni alle cose trovantisi nell'ambito di esecuzione di lavori;
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.);
- danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- danni da inquinamento accidentale.
- precisare che per "Assicurato" deve intendersi: il Concedente e i suoi incaricati, il Concessionario, subappaltatori o sub-concessionari e i rispettivi dipendenti, e ogni altro soggetto partecipante all'esecuzione dei lavori e del servizio contrattualmente definito.

B) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (intendendosi per tali anche i soci lavoratori, prestatori d'opera parasubordinati, e comunque tutte le persone per le quali sussista l'obbligo di assicurazione obbligatoria INAIL, dipendenti e non), dei quali il concessionario si avvalga per l'espletamento di tutte le attività oggetto della concessione, nessuna esclusa o eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro e Euro 1.000.000,00 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "Clausola di Buona Fede INAIL"

Art. 19 – CAUZIONE

A garanzia della perfetta conservazione delle strutture e della corretta gestione e di tutti gli obblighi derivanti dal rapporto concessorio, ivi compreso il

pagamento del corrispettivo, il concessionario dovrà costituire una cauzione nelle forme di legge, pari al 10 % dell'importo contrattuale. Tale cauzione dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a prima richiesta entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune.

Tale cauzione dovrà essere ricostituita o reintegrata in caso di utilizzo.

ART. 20 - VIGILANZA

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità del concessionario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi.

I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre il concessionario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

ART. 21 - PENALITA'

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile al gestore, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato ovvero si svolgano in modo difforme da quanto previsto nel programma annuale di gestione, sarà applicata una penale da un minimo di Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ad un massimo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) in ragione della gravità dell'inadempienza, e delle eventuali recidive nell'arco degli ultimi 2 anni, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

ART. 22 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ove si verificano gravi inadempienze del concessionario agli obblighi contrattuali ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del canone, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, previa notificazione scritta al gestore, a mezzo di lettera raccomandata A/R, di risolvere anticipatamente il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione prestata a garanzia dell'esatto adempimento contrattuale, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

A titolo esemplificativo si precisa che il contratto relativo alla concessione in gestione della Struttura in oggetto potrà essere risolto dall'Amministrazione

Comunale, prima della scadenza prevista, al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- grave ed ingiustificato inadempimento degli obblighi contrattuali, anche a seguito di diffida, che comprometta la funzionalità del servizio, l'integrità e lo stato di conservazione delle strutture;
- aver procurato danni di particolare rilevanza e gravità;
- non aver eseguito gli interventi offerti in sede di gara: "Programma per gli interventi migliorativi";
- non aver rispettato il programma di gestione o il programma di promozione e pubblicizzazione della struttura;
- rilevanti motivi di interesse pubblico che comportino la risoluzione parziale o totale del rapporto;
- mancato pagamento dei canoni o quote dovute trascorsi 10 gg. dal ricevimento dell'intimazione alla regolarizzazione effettuata a mezzo di raccomandata A.R.

ART. 23 - NORME GENERALI DELLA STRUTTURA

Il concessionario si intende obbligato ad osservare e far osservare la maggiore diligenza nell'uso della struttura in modo da evitare qualsiasi danno a terzi o alle strutture e a quant'altro di proprietà comunale, al fine di riconsegnare gli stessi in perfetta efficienza al termine della concessione. Il concessionario è tenuto a segnalare tempestivamente ogni danno alle strutture ed agli attrezzi loro assegnati al fine di individuare eventuali responsabilità nonché per provvedere al ripristino.

L'installazione di attrezzature di qualunque tipo all'interno dell'impianto dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Qualunque intervento a modifica dell'esistente effettuato sugli impianti, non autorizzato dal Comune, che causi danno o rischio alla funzionalità dello stesso comporta la piena e completa responsabilità penale, civile e patrimoniale del concessionario o di chi l'abbia disposto.

Art. 24 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto, diritti di segreteria, bolli, registrazione e conseguenti sono a carico del concessionario.

ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per eventuali controversie in sede giudiziaria sarà competente in via esclusiva il foro di Rieti.

Art. 26 - NORME FINALI

I termini e le comminatorie del presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per il Comune della costituzione in mora del concessionario.

Per tutto quanto non indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle norme del codice civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

Responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Procedimento dell'Ente concedente, Ing. Ir. Andrea Bianchi.

ART. 27 - ALLEGATI

Forma parte integrante e sostanziale, anche se non materialmente allegata al presente capitolato la planimetria della struttura.

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Ing. Ir. Andrea Bianchi