



COMUNE DI SASSOCORVARO AUDITORE - PU

Via Roma - capoluogo, n. 2 – 61028 Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 0722.769011 Fax 0722.769258 Pec
comune.sassocorvaroauditore@legalmail.it
www.comune.sassocorvaroauditore.pu.it e-mail comune.sassocorvaroauditore@provincia.ps.it

4^ Settore – Lavori Pubblici e Patrimonio - Responsabile Ing. Polidori Enrica

Capitolato d'Oneri - Bozza contratto

per la concessione in locazione dell'area attrezzata posta sulla sponda destra del lago di Mercatale del Comune di Sassocorvaro.

ART. 1 Oggetto della concessione.

Nell'ambito di un progetto di valorizzazione dell'area attrezzata posta sulla sponda destra del lago di Mercatale, meglio individuata nell'allegata planimetria, l'Amministrazione Comunale di Sassocorvaro Auditore intende affidare a soggetti imprenditoriali la locazione dell'area con finalità di promozione e sviluppo del territorio.

La gestione dovrà essere improntata a favorire lo sviluppo dell'attività turistica, in modo particolare del turismo ambientale e di quello scolastico e le iniziative legate alle politiche giovanili.

Art. 2 -Utilizzo dell'immobile da parte del concessionario

L'immobile viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nell'offerta presentata in sede di gara progettuale e nel rispetto di quanto previsto dal bando di gara e dagli atti da esso richiamati.

Il Concessionario si impegna espressamente ad assicurare l'uso funzionale alla collettività del bene concesso, preservare l'accessibilità da parte della collettività al bene, in conformità alle normative tecniche, urbanistiche ed edilizie vigenti ed adottate ed ad esercitare le attività presentate nell'offerta espressa in sede di gara progettuale.

Il Concessionario dovrà essere sempre munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta, pareri degli enti preposti e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso ed alla gestione della predetta area/struttura precaria.

Il Concessionario si impegna a comunicare preventivamente al Comune di Sassocorvaro Auditore - Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, ai fini della relativa autorizzazione, ogni modifica non sostanziale rispetto alle attività indicate nell'Offerta presentata in sede di gara. Qualunque violazione a quanto prescritto dai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato entro 90 giorni dalla richiesta del Comune, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, mediante verbale di consegna, (salva l'eventuale rimozione degli arredi, attrezzature di proprietà del Concessionario) senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Art. 3 - Riconsegna dell'immobile

L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine della Concessione nel medesimo stato in cui è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.

Salvo diverso accordo tra le parti, la struttura temporanea, le attrezzature, gli arredi, i materiali e quant'altro presente all'interno dell'area di proprietà del gestore dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire l'area perfettamente conservata entro 90 giorni dalla conclusione del contratto di concessione. Tutte le ulteriori migliorie apportate escluse quelle precedenti elencate rimangono di proprietà del comune senza alcun ulteriore onere.

3 mesi prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati dell'immobile e facenti parte della presente concessione, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni.

Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione degli interventi conseguenti entro la scadenza della Concessione.

In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui ai successivi articoli.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal concedente e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

ART. 4 Obblighi del locatario

Il concessionario si obbliga a quanto segue:

- a. Garantire l'accesso senza limitazione alcuna al Consorzio di Bonifica Integrale dei Fiumi Foglia Metauro Cesano e all'Amministrazione Comunale di Sassocorvaro Auditore;
- b. Garantire l'utilizzo dell'area anche per manifestazioni e iniziative proprie o patrocinate, senza limitazione alcuna al Consorzio di Bonifica Integrale dei Fiumi Foglia Metauro Cesano e all'Amministrazione Comunale di Sassocorvaro Auditore;
- c. garantire l'apertura dei servizi da inizio aprile a fine settembre.
- d. Realizzare a propria cura e spese una struttura precaria da destinarsi alla ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande, da allocarsi nella posizione individuata nell'allegata planimetria e secondo quanto prescritto nei documenti di gara;
- e. Intestarsi le utenze quali luce, gas ed acqua: sarà cura dell'Amministrazione installare a proprie spese dei subcontatori per le fontane pubbliche e lo scarico camper al fine di quantificare il rimborso da riconoscere al locatario.
- f. Mantenere il parco, le aree di pertinenza (parcheggi, zona camping e spiaggia adiacenti) e le attrezzature (di cui all'allegato inventario) in perfetto ordine, pulizia e efficienza in tutti i mesi dell'anno compreso i periodi di chiusura.
- g. Provvedere alle seguenti manutenzioni:
 - Taglio di tappeto erboso e di prato, in piano e piccole scarpate, eseguito

preferibilmente su terreno asciutto, con rifinitura mediante decespugliatore, soprattutto in prossimità delle scoline, delle recinzioni, dei margini dei viali, della base di ostacoli e manufatti ed in genere di tutte le aree inerbite anche da specie infestanti compresa la raccolta di eventuali rifiuti, trovanti, e quant'altro presenti sulla superficie.

- Al piede delle piante e degli arbusti e delle siepi le operazioni di tosatura dovranno essere necessariamente effettuate a mano o con idonea protezione per non danneggiare la corteccia.
- Il taglio del prato dovrà avvenire almeno due volte l'anno a maggio e luglio e comunque quando l'erba supererà l'altezza di cm. 10, con raccolta immediata del materiale di risulta, trasporto e smaltimento.
- Decespugliamento della piccola scarpata verso la strada. Intervento da effettuarsi due volte all'anno, nel periodo maggio/giugno e nel periodo settembre/ottobre con decespugliatore o con apparato trincia-sfibratore oppure con attrezzatura manuale, compresa la raccolta, il trasporto e lo smaltimento di tutto il materiale di risulta inclusi eventuali rifiuti.
- Potatura annuale di siepi miste e di macchie di arbusti, volta al mantenimento della forma, al ringiovanimento della chioma ed all'eliminazione dei rami secchi, malformati e concorrenti, da effettuarsi nel periodo idoneo per ogni specie, esemplificabile al termine dell'inverno per le specie a fioritura estiva e al termine della primavera per le specie a fioritura primaverile. Raccolta, trasporto e smaltimento di tutto il materiale di risulta.
- Potatura di arbusti rampicanti, volta al contenimento dello sviluppo e all'eliminazione dei rami secchi, da effettuarsi nel periodo aprile/maggio. Raccolta, trasporto e smaltimento di tutto il materiale di risulta.
- Spollonatura degli alberetti piantati di recente al piede della pianta e lungo il tronco fino all'impalcatura della chioma nella misura di tre interventi/anno, rispettivamente nei mesi di aprile/maggio, luglio e novembre, eseguita mediante taglio raso con cesoie, l'eventuale cimatura dei rami ricadenti, compreso il diserbo manuale (scerbatura) delle infestanti nate al piede della pianta. Raccolta, trasporto e conferimento del materiale di risulta all'impianto di compostaggio.
- Pulizia su tutta la superficie del Parco, compresa la raccolta di eventuali rami caduti, lo svuotamento dei cestini presenti e la raccolta dei rifiuti abbandonati al di fuori degli stessi, da effettuarsi nelle prime ore del mattino con cadenza almeno settimanale. In caso di manifestazioni organizzate da altri Enti, da Associazioni o da privati e comunque da terzi, la pulizia dell'area sarà a cura degli organizzatori, salvo accordi intercorsi con il concessionario.
- Si rammenta come riportato al punto e) precedente che la pulizia deve essere garantita anche nei periodi di chiusura.
- Raccolta delle foglie su tutta la superficie del Parco (al piede di alberi, arbusti e siepi, tappeti erbosi, superfici pavimentate, inghiaiate o in terra) da eseguirsi a mano e/o con macchina aspiratrice/soffiatrice e comprensiva con raccolta, trasporto e conferimento del materiale di risulta compresi eventuali rami e rifiuti. Intervento da effettuare all'occorrenza.

- Apertura e chiusura del Parco che dovrà essere assicurata tutti i giorni, in base agli orari stabiliti nel progetto gestionale e concordati con l'amministrazione comunale.
- Non sono ammesse chiusure o impedimenti all'accesso se non disposte con provvedimento dei Servizi comunali competenti. E' inoltre facoltà del Comune disporre l'accesso al parco in orari diversi, in deroga a quanto sopra previsto, dandone comunicazione con ragionevole anticipo al concessionario.
- Estirpazione delle piante che nascono nei vialetti e nelle superfici pavimentate in genere, senza l'utilizzo di diserbanti anche se a basso impatto ambientale. Successiva rimozione del materiale di risulta compresa la raccolta e lo smaltimento. Intervento da effettuarsi ogni due mesi o ogni qual volta se ne renda necessario.
- Manutenzione ordinaria impianti elettrici esclusa la pubblica illuminazione.
- Manutenzione delle staccionate in pali di legno tornito, che comprende la pulizie delle stesse mediante estirpazione delle essenze rampicanti con cadenza annuale ed il trattamento con apposito prodotto impregnante con cadenza biennale.

h. A fine stagione si dovrà provvedere alla sistemazione dell'area e lasciare le sponde in perfetto ordine;

Si specifica che l'inosservanza delle condizioni sopra riportate produrrà la revoca immediata della locazione.

ART. 5 Divieti

Sono espressamente vietate le seguenti attività:

- a. utilizzare l'area facente parte della zona attrezzata quale parcheggio di autoveicoli; è consentita l'entrata di automezzi per il carico e lo scarico di generi legati alla gestione della struttura ricreativa limitatamente al tempo strettamente necessario alle operazioni suddette.
- b. Lo stazionamento di mezzi quali autocaravan, camper, roulotte, autovetture e motocicli al di fuori degli spazi consentiti.
- c. Eseguire qualsiasi tipo di lavori, ancorché di miglioria, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale; comunque l'eventuale esecuzione di tali opere non darà diritto ad alcuna decurtazione del canone di locazione.

Si specifica che l'inosservanza delle condizioni sopra riportate produrrà la revoca immediata della locazione.

ART. 6 Cauzione definitiva

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, è tenuto a prestare a garanzia nell'importo di n. 1 volta il canone di locazione come determinato a seguito dell'offerta come previsto dal disciplinare di gara al punto 6.

In caso di escussione parziale o totale della stessa da parte del Concedente, il Concessionario dovrà reintegrare la garanzia.

Alla scadenza contrattuale, detta fideiussione bancaria o assicurativa verrà svincolata e la cauzione in contanti verrà restituita, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario, salvo il diritto del Concedente di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dal Concessionario a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla concessione non adempiuti dal Concessionario stesso.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nel contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Concessionario, di danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale credito, il Comune di Sassocorvaro Auditore resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare del dovuto dalla cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

ART. 7 Responsabilità

Il concessionario è direttamente responsabile dei danni che possono essere arrecati all'area e alle opere già esistenti nonché per tutto ciò che potrà accadere all'interno della zona concessa sia alle persone autorizzate che a terzi.

A tal fine il Concessionario si impegna a stipulare ed a consegnare prima dell'avvio della attività presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicurative come richieste dal disciplinare di gara al punto 6.

1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Sassocorvaro Auditore) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

2) Polizza ALL RISK

3) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO)

Qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendici integrative che richiamino la validità delle medesime anche per il presente appalto.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio.

Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

ART. 8 Canone di locazione

La ditta concessionaria verserà al comune un canone annuale, così come definito in sede di gara.

I pagamenti del canone dovranno essere eseguiti con cadenza semestrale anticipata, il primo anno, in considerazione della partenza della locazione a stagione iniziata, non verrà richiesto il pagamento del primo semestre 2024 mentre il pagamento del secondo semestre andrà eseguito entro il 31/10/2024.

A partire dalla seconda annualità i pagamenti andranno eseguiti entro il 15 gennaio per la quota del primo semestre ed entro il 15 giugno per la quota del secondo semestre.

ART. 9 Durata

La durata della concessione sarà di anni sei (6) + 6 rinnovabili, a decorrere dalla data della stipula del contratto, fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con nota raccomandata entro 12 mesi prima della scadenza dello stesso.

Sarà possibile modellare la data di scadenza finale della concessione (6+6) in maniera tale da garantire la copertura dell'intera stagione estiva.

Il Comune potrà recedere alla scadenza del primo contratto fatto salvo l'invio della disdetta al conduttore con lettera raccomandata A/R - PEC all'indirizzo del comune almeno 12 mesi prima della scadenza nel caso in cui intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività correlate alla propria finalità istituzionale.

La gestione deve essere avviata per il primo anno, salvo eventi imprevedibili, entro il primo giugno 2024.

ART. 10 Inadempienze

Per le inadempienze relative al versamento del canone sarà applicata una penale di € 10,00 per ogni giorno di ritardo, oltre alle conseguenze previste dalla legge sulle locazioni.

Per tutte le inadempienze accertate, con particolare riferimento alle inadempienze relative alla pulizia dell'area, l'amministrazione Comunale farà rivalsa sul deposito cauzionale di cui all'art. 6 ed in tal caso tale deposito dovrà essere integrato dal concessionario entro 30 giorni dalla data di notifica.

ART. 11 Controversie

Le eventuali controversie tra l'Amministrazione Comunale e la ditta concessionaria che dovessero insorgere in merito all'applicazione del presente capitolato, saranno definite da tre arbitri da nominarsi da ciascuna delle parti ed il terzo sarà un funzionario della Prefettura.

Il presente capitolato d'oneri andrà firmato per accettazione dalle parti contraenti e conservato agli atti dell'Ufficio Segreteria.

ART. 12 Rinvio ad altre norme

Per quanto non previsto nel presente atto, valgono tutte le norme di legge, regolamenti e disposizioni vigenti in materia.

ART. 13 Domicilio

Il concessionario per effetto del presente atto elegge domicilio presso la sede municipale di Sassocorvaro.

ART. 14 Spese

Il contratto di locazione sarà soggetto a registrazione e le relative spese saranno ripartite in base alla normativa vigente.

Art. 15 Codice di comportamento

Il Concessionario e i propri dipendenti/collaboratori sono tenuti all'osservanza del codice di comportamento nazionale e del Codice del Comune di Sassocorvaro Auditore, quest'ultimo parte integrante e sostanziale del presente contratto, pur non essendo ad esso materialmente allegato.

2. La violazione dei suddetti codici è causa di risoluzione del presente contratto.

Sassocorvaro Auditore lì 23.02.2024

Il Responsabile del Settore EQ Lavori Pubblici e Patrimonio
F.to Ing. Enrica Polidori