



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

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'AREA ATTREZZATA POSTA SULLA SPONDA DESTRA DEL LAGO DI MERCATALE

Si rende noto che quest' Amministrazione in esecuzione della determina n.ro 193 del 15.05.2024 del responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, procederà alla concessione in locazione dell'area di cui all'oggetto.

1. STAZIONE CONCEDENTE

COMUNE DI SASSOCORVARO AUDITORE – Sett. LAVORI PUBBLICI e Patrimonio

Via Roma Capoluogo, n. 2 - 61028 - Sassocorvaro Auditore (PU) C.F. / P.Iva 02681080418

Tel. 0722.769021

Mail: comune.sassocorvaroauditore@provincia.ps.it

Posta Elettronica Certificata: comune.sassocorvaroauditore@legalmail.it

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

LUOGO: Territorio comunale di Sassocorvaro Auditore, Sponda destra del Lago di Mercatale come meglio evidenziata nella planimetria allegata.

DESCRIZIONE: Locazione dell'area attrezzata posta sul lato destro del lago di Mercatale. Tale immobile è meglio identificato nella planimetria allegata

CONSISTENZA: Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza alcuna riserva od eccezione.

DATI CATASTALI: l'area oggetto di locazione è censita al C.T. al Foglio 41 mappale 279 avente superficie di mq. 15.860

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il progetto tecnico dovrà essere predisposto tenendo conto della seguente **destinazione urbanistica:**

ZONA V4 riva attrezzata

In tali zone il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata che comprende l'intera area individuata e/o perimettrata dalle tavole di P.R.G.

Nella eventualità che sia prevista l'attuazione a stralci, lo strumento attuativo relativo ai singoli stralci deve essere preceduto dalla approvazione di un Piano Planivolumetrico anch'esso di iniziativa pubblica o privata, che comprende l'intera area individuata e/o perimettrata dalle tavole di P.R.G. e definisca la superficie minima d'intervento degli stralci esecutivi.

Si applicheranno gli indici e le prescrizioni seguenti:

- UF indice di utilizzazione fondiaria:

- strutture di servizio al campeggio **mq/mq 0,03**
- impianti per il gioco e il tempo libero **mq/mq 0,50**
- per punti di ristoro coperti **mq/mq 0,05**
- **Hmax** altezza massima degli edifici **ml 4,50**
- **I imp** indice di Impermeabilizzazione **< 70% ST**

Dovrà essere destinata a parcheggio una superficie quantificata come di seguito specificato:

- per campeggi **10 mq/100 mq**

- per impianti sportivi coperti e scoperti **25 mq/100 mq**
- per punti di ristoro coperti **60 mq/100 mq**

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

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 12 mesi prima della scadenza dello stesso.

Sarà possibile adeguare 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 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.

Al fine di garantire l'apertura per la stagione estiva 2024, sarà possibile, fino a ottobre 2024, prevedere una soluzione temporanea diversa da quella prevista al punto 3 del disciplinare di gara lettera A-4, comunque realizzata nel rispetto della normativa vigente

Di tale iniziativa dovrà essere riportato il dettaglio nel progetto di gestione.

Si dà atto che ad oggi il Comune ha in Essere una concessione dell'area in oggetto con il Consorzio di Bonifica Integrale dei fiumi Foglia – Metauro – Cesano fino al 17-12-2027 che dovrà essere rinnovata entro tale data.

4. CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA e AGGIORNAMENTI

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo oltre IVA (se ed in quanto dovuta a norma di legge), al quale andrà aggiunta l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale. Da determinarsi in applicazione della percentuale in rialzo calcolata sul seguente importo a base d'asta di **6.641,00 euro/anno** calcolato come da relazione dell'Ufficio LL.PP. e Patrimonio.

I **pagamenti** del canone dovranno essere eseguiti con cadenza semestrale anticipata, entro il 15 gennaio per la quota del primo semestre ed entro il 15 giugno per la quota del secondo semestre.

Per il 2024, in caso di partenza della locazione a stagione iniziata, si prenderanno accordi da formalizzare alla sottoscrizione del contratto tenuto conto proporzionalmente dell'eventuale periodo provvisorio come previsto al punto 3-B del disciplinare di gara.

5. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione delle capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, come specificato nel disciplinare di gara.

6. MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 salvo, per via analogica, quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

La locazione sarà aggiudicata mediante procedura aperta al candidato che presenterà la migliore offerta determinata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa così articolato.

A	PROGETTO di gestione	punti	65
B	TEMPI DI AVVIO	punti	15
C	OFFERTA economica per canone gestione	punti	20
		TOTALE	100

Si procederà all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La stipulazione del contratto di locazione avverrà una volta completate le verifiche in capo all'aggiudicatario, mediante scrittura privata.

7. LICENZE, AUTORIZZAZIONI

Sono interamente a carico e rischio dell'aggiudicatario l'ottenimento delle autorizzazioni e delle licenze per l'esercizio delle attività all'interno dell'area, le stesse attività dovranno comunque essere compatibili con la destinazione d'uso indicata.

Qualora necessarie, al fine dell'inizio attività, sono totalmente a cura e spese dell'aggiudicatario eventuali richieste e verifiche, nonché sopralluoghi, per ottenimento di nulla osta da: AST Marche, del comando dei Vigili del Fuoco e qualsiasi altra autorità preposta, così come sono onere del concessionario gli eventuali adeguamenti edili, impiantistici, necessari e/o conseguenti (opere edili, sistemazione impianto elettrico), all'ottenimento dei nulla osta, nonché le previste autorizzazione in caso di realizzazione di eventi.

8. OBBLIGHI E DIVIETI DEL CONCESSIONARIO

In riferimento agli obblighi e divieti del concessionario si rimanda all'allegato **Capitolato d'oneri**.

9. SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto di sublocare l'area concessa in locazione

10. SOPRALLUOGO

E' possibile richiedere un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente bando previa richiesta all'ufficio LL.PP. e Patrimonio del Comune di Sassocorvaro Auditore tramite la seguenti email: l.mazzocchi@comune.sassocorvaroauditore.pu.it – 0722769022

11. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento è:

- l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- la legge 27 luglio 1978 n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani).
- l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- D.Lgs. n. 36/2023 art. 13 comma 2

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 241/90 si precisa che il responsabile Unico del procedimento della gara in oggetto è l' Ing. Polidori Enrica – Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio

Email: e.polidori@comune.sassocorvaroauditore.pu.it - tel: 0722769021

Tutte le informazioni inerenti la presente gara potranno essere richieste al Comune di Sassocorvaro durante l'orario d'ufficio dal lunedì, mercoledì, venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00, presso l'Ufficio Tecnico .

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara. Titolare del trattamento è il Comune di Sassocorvaro Auditore.

S'informa che i dati personali comunicati dai soggetti partecipanti potranno essere trasmessi al personale interno all'Ente interessato dalla procedura di gara, ad altre Pubbliche Amministrazioni e ad altri soggetti

interessati ai sensi della Legge 241/90, per le verifiche e gli adempimenti di legge, indispensabili per il perfezionamento della presente procedura di gara e per la stipulazione del relativo contratto.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/03, s'informa che l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del Codice in Materia di protezione dei dati personali, approvato con il medesimo decreto legislativo.

14. COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante individua quali mezzi di comunicazione quelli di seguito indicati: **indirizzo PEC comune.sassocorvaroauditore@legalmail.it**

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

15. INFORMATIVA EX D.LGS. 196/03

Il concorrente con la partecipazione consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679 per tutte le esigenze procedurali. Il trattamento dei dati avverrà con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto del citato provvedimento legislativo. I soggetti interessati potranno esercitare i diritti previsti dal D.Lgs n. 196/2003 e s.m.i.

Titolare del trattamento di tali dati è il Comune di Sassocorvaro Auditore nella persona del Sindaco, responsabile è l'Ing Enrica Polidori.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. 241/90 ed s.m.i. nonché dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

16. VARIE

- La presente procedura è pubblicata all'albo pretorio del Comune di Sassocorvaro Auditore, nonché sul sito istituzionale dello stesso <http://www.comune.sassocorvaroauditore.pu.it> nella home page e nella sezione amministrazione trasparente, bandi di gara e contratti.
- Si allega:
 - a) Istanza di ammissione (Allegato n.1);
 - b) Dichiarazione integrativa (Allegato n.2);
 - c) Modello offerta economica (Allegato n.3);
 - d) Capitolato d'oneri (Allegato n.4);
 - e) Planimetria dell'immobile oggetto di concessione (Allegato n.5)

Sassocorvaro Auditore lì 15.05.2024

Il Responsabile EQ del Settore LL.PP. e Patrimonio
F.to Ing. Enrica Polidori



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

DISCIPLINARE DI GARA

1. TERMINI E MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

A pena di esclusione, la domanda di partecipazione, completa della documentazione prevista ai successivi punti, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 18.00 del giorno 04.06.2024** all'ufficio protocollo del Comune di Sassocorvaro Auditore mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), a mano, mediante corriere, al seguente indirizzo:

COMUNE di Sassocorvaro Auditore – Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio
Corso Roma Capoluogo n. 2 – 61028 Sassocorvaro Auditore (PU)

All'esterno del plico dovrà apporsi la seguente dicitura: **“OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO PARCO DEL LAGO”**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico al suo interno dovrà contenere n. 3 buste chiuse, controfirmate sul lembo di chiusura:

- Busta n. 1 contenente la documentazione per la gara dovrà recare la dicitura **“Documentazione amministrativa”**;
- Busta n. 2 dovrà contenere l'offerta tecnica e dovrà recare la dicitura **“Offerta Tecnica”**
- Busta n. 3 dovrà contenere l'offerta economica e dovrà recare la dicitura **“Offerta Economica”**.

2.1 CONTENUTO BUSTA N.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella busta n. 1 dovranno essere inseriti a pena di esclusione i seguenti documenti:

- a) domanda di partecipazione alla gara;
- b) dichiarazioni integrative;
- c) originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l'originale della fidejussione bancaria/assicurativa;
- d) copia fotostatica non autenticata di un documento valido di identità del sottoscrittore;
- e) eventuale procura legittimante il sottoscrittore della domanda di partecipazione e relativa offerta;

La domanda e tutti i documenti relativi all'offerta devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata.

Dovranno essere utilizzati i modelli predisposti ed allegati alla presente procedura.

La domanda e tutte le dichiarazioni inserite nel plico della documentazione amministrativa, nonché la documentazione degli altri plachi devono essere sottoscritti come segue:

- dal titolare, nel caso di ditta individuale;
- da uno dei soci con poteri di rappresentanza, nel caso di società in nome collettivo;

- dai soci accomandatari, nel caso di società in accomandita semplice;
- dai legali rappresentati di tutte le società, in caso di coassicurazione (delegataria e coassicuratrice);
- dai legali rappresentanti di tutte le società, in caso di R.T.I. o consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti;
- dai legali rappresentati, nel caso di tutte le altre società;
- dai procuratori.

Tutte le dichiarazioni devono essere rese nelle forme e con le modalità di cui al D.P.R. 445/00 e s.m.i. e la sottoscrizione delle stesse e dei modelli deve essere accompagnata da copia fotostatica di valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, che sarà sufficiente allegare in unica copia per ognuno dei soggetti dichiaranti.

La domanda di partecipazione di cui al precedente punto a), dovrà essere resa mediante autocertificazione, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, secondo il modello allegato, tramite la stessa l'offerente dichiara il possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, ed in particolare:

requisiti generali

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e non deve avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- di non aver riportato condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
- che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011;
- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;
- di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non trovarsi in situazioni di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
- di non essere debitore nei confronti del Comune di sassocorvaro Auditore di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo, ed altri tributi comunali;
- Inoltre per le imprese individuali o per le società, devono essere dichiarati i sottoelencati requisiti morali e professionali previsti dal D.Lgs. 26.3.2010 n. 59, art. 71, che devono essere posseduti dal titolare, o dal legale rappresentante o da una "persona preposta" all'attività commerciale.

requisiti morali

- di non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza, salvo aver ottenuto la riabilitazione;
- di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per delitti non colposi, per una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto una pena superiore al minimo edittale;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitto contro la persona commesso con violenza, estorsione;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compreso i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;

- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel corso del quinquennio precedente la gara, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- di non essere sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 (normativa antimafia) ovvero a misure di sicurezza;
- di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per reati contro la moralità pubblica ed il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti, per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi;

requisiti professionali si rinvia al possesso degli ulteriori requisiti previsti dall'art. 71 c. 6 del citato D.Lgs. n. 59/2010, comma 6 bis per le imprese individuali o per le società.

Le **dichiarazioni integrative** di cui al precedente punto b) dovranno essere rese mediante autocertificazione, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, secondo il modello allegato, tramite la stessa l'offerente dichiara

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel Avviso, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario;
- di essere consapevole che in caso di aggiudicazione saranno a proprio carico l'ottenimento delle licenze necessarie per avviare l'attività commerciale, nonché di tutte le procedure per avviare gli allacci a tutte le utenze pubbliche presenti nel locale;
- di essersi recato sul posto, di aver esaminato l'area in locazione, di accettarla nel suo attuale stato di consistenza, di manutenzione ed impiantistica e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta esonerando il Comune di Sassocorvaro Auditore da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di contratto, registro, le relative trascrizioni ed ogni altra spesa inerente o conseguente alla locazione;
- di essere a conoscenza che qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio dalla stazione appaltante emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, ove risultasse affidataria, decadrà ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni, oltre ad incorrere in responsabilità penale in base al disposto dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano trattati - anche con strumenti informatici, - esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i.;

La **cauzione provvisoria**, di cui al precedente punto c) è pari ad euro 500 (Cinquecento/euro) e dovrà essere costituita dal contraente mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Sassocorvaro Auditore, presso la Tesoreria comunale;
- con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni), con formale rinuncia alla preventiva escusione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile entro quindici giorni a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo A/R.

La fidejussione avrà validità per una durata di almeno 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione provvisoria sarà trattenuta solo per l'aggiudicatario a garanzia della stipula del contratto, mentre per gli altri partecipanti all'asta sarà svincolata ad avvenuta aggiudicazione definitiva.

2.2 CONTENUTO BUSTA N.2: OFFERTA TECNICA

Nella busta n. 2 dovrà essere inserita esclusivamente l'offerta tecnica costituita da una **relazione - progetto**

redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai subcriteri di valutazione precitati, che dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 5 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5.

Nella relazione dovrà essere esplicitato l'eventuale periodo di apertura relative all'anno 2024.

Lo stesso contribuirà all'assegnazione del punteggio di cui al successivo punto 3-B (max 15 punti)

2.3 CONTENUTO BUSTA N.3: OFFERTA ECONOMICA

Nella busta n. 3 dovrà essere inserita esclusivamente l'offerta economica redatta sul Modello allegato alla presente sul quale dovranno essere apposte le necessarie marche da bollo da euro 16,00 (euro sedici/00). L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso di persona giuridica, dal suo legale rappresentante e dovrà contenere l'importo offerto espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza preverrà l'importo più vantaggioso per l'Ente.

L'offerta dovrà essere superiore rispetto all'importo posto a base d'asta; non verrà ritenuta valida alcuna offerta in diminuzione.

3. MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 salvo, per via analogica, quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

La locazione sarà aggiudicata mediante procedura aperta al candidato che presenterà la migliore offerta determinata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa così articolato:

A	PROGETTO di gestione	punti	65
B	TEMPI DI AVVIO	punti	15
C	OFFERTA economica per canone gestione	punti	20
TOTALE			100

A) PROGETTO DI GESTIONE massimo 65 punti

La validità progettuale deve riferirsi alle capacità organizzative, alla sua concreta attuabilità, alle risorse e mezzi impiegati e utilizzati

L'offerente deve presentare un progetto complessivo di valorizzazione dell'area e in particolare dovranno essere evidenziati i seguenti aspetti:

1. Competenze pregresse
2. Valenza turistica ed orientamento alla socialità di cittadini ed ospiti – saranno valutati la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico, l'originalità di eventuali servizi integrativi.
3. Destinazione d'uso funzionale alla collettività - saranno valutati gli aspetti identitari del progetto, la vocazione turistica, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità (intesa come insieme di residenti ed ospiti), la sostenibilità ambientale, l'accessibilità e fruibilità del bene.
4. Realizzazione di una struttura precaria da collocarsi nella posizione individuata nella planimetria allegata da destinarsi a ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande. Il candidato dovrà a tal fine presentare un progetto dettagliato della struttura che andrà a realizzare comprensivo di relazione tecnica, dalla quale si evincano i materiali utilizzati e le specifiche tecniche degli stessi ed elaborati grafici, e quant'altro si ritenga necessario (es: fotografie, rendering etc ...).

Con nota Prot. 1999/2024 il gestore uscente ha comunicato la disponibilità a trattare la vendita privata della struttura temporanea, della relativa attrezzatura e degli arredamenti utilizzati nel corso della precedente locazione ai fini della somministrazione di cibi e bevande.

5. Eventuale struttura temporanea fino a ottobre 2024 – come previsto al punto 3 del Bando di gara.

6. Piano economico-finanziario della gestione che illustri il rapporto entrate/spese nel periodo di durata dell'affidamento. **All'interno del Piano i canoni proposti dovranno risultare pari alla base d'asta, al fine di non anticipare i contenuti dell'offerta economica.**

Il piano verrà valutato con riferimento alla congruità e alla capacità di assicurare la sostenibilità economica della gestione.

La relazione-progetto dovrà tener conto delle leggi e dei regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, delle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, delle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; della normativa tecnica vigente ed ai requisiti dalla stessa stabilità, di sicurezza anche in materia sismica, igiene, salubrità, efficienza energetica, dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche; alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Ad ogni offerta tecnica, per ciascuno dei subcriteri qualitativi sopraindicati, verrà attribuito discrezionalmente da parte di ciascun commissario un giudizio a cui corrisponde un coefficiente variabile tra zero ed uno assegnato come segue:

Eccellente	1,0
Pregevole	0,8
Discreto	0,6
Pienamente sufficiente	0,4
Insufficiente	0,2
Non valutabile	0,0

Verrà poi calcolata, per ciascun subcriterio qualitativo, la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico subcriterio qualitativo il coefficiente medio più elevato, riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti.

I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun subcriterio qualitativo.

Nella determinazione dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una **soglia minima** di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo non inferiore a **punti 45**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

Al fine di garantire che non venga alterato il rapporto qualità/prezzo fissato dal bando, qualora nessun concorrente raggiunga il massimo del punteggio tecnico previsto (80 punti) si procederà ad una **seconda riparametrazione**.

Per le offerte valutate con un punteggio inferiore a punti 45, non si procede alla riparametrazione del punteggio e la ditta non viene ammessa alla fase di valutazione dell'offerta economica.

L'offerta verrà valutata anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

B) TEMPI DI AVVIO max punti 15

Il punteggio proporzionalmente assegnato ai progetti che garantiscono maggior periodo di apertura fino al 30.09.2024 per la stagione in corso (da esplicitare in giorni nella relazione di progetto da inserire nella busta n.2)

$$X = (Oe/Oa) * 15$$

Dove:

X = Punteggio da attribuire;

Oe = Offerta in esame;

Oa = Offerta più alta

C) OFFERTA ECONOMICA: max 20 punti

I partecipanti alla gara dovranno offrire **una percentuale in rialzo** che verrà applicata sulla base d'asta, al fine di quantificare il canone di concessione annuo dovuto.

L'offerta economica verrà quindi valutata come di seguito riportato: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo di 20 punti, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$X = (Oe/Oa) * 20$$

Dove:

X = Punteggio da attribuire;

Oe = Offerta in esame;

Oa = Offerta più alta

L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato sommando i punteggi A + B + C.

4. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà luogo presso la Residenza Municipale del Comune di Sassocorvaro Auditore il giorno **05.06.2024** alle ore **11.00** in seduta pubblica.

In tale data la Commissione procederà all'apertura dei plachi regolarmente pervenuti per verificare la documentazione amministrativa (BUSTA 1) presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara. Sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi al fine di verificare il contenuto della medesima ed a constatare la presenza della documentazione richiesta.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta 2 – Offerta Tecnica", ed assegnerà i punteggi in base ai subcriteri sopra riportati.

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo fax o PEC alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e procederà all'apertura della "Busta 3 – Offerta Economica" e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

5. AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se **nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se ritenga non sussistano i presupposti di legge per stipulare il contratto di concessione**.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

Successivamente allo svolgimento dell'asta pubblica si provvederà ad acquisire d'ufficio per il solo soggetto risultato aggiudicatario la documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva presentata nell'istanza di partecipazione.

L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione, salvo le responsabilità penali; l'Ente inoltre procederà ad aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria. A seguito dell'esito positivo delle verifiche delle dichiarazioni sostitutive dell'aggiudicatario il dirigente adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione definitiva non ha gli effetti del contratto.

E' espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta sottoscrizione del contratto di concessione.

Il Concessionario si obbliga con la partecipazione al bando e con la sottoscrizione del contratto ad ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio delle attività proposte restando in ogni caso vietata al concessionario la possibilità di iniziare le attività all'interno dell'immobile se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni e comunque dopo aver adempiuto a quanto prescritto ex lege. Lo stesso vale per la realizzazione di una struttura precaria da destinarsi a ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande

6. STIPULA DEL CONTRATTO

La stipulazione del contratto di locazione avverrà una volta completate le verifiche in capo all'aggiudicatario, mediante scrittura privata.

L'aggiudicatario, una volta disposta l'aggiudicazione ed in attesa della verifica dei requisiti di cui sopra, da parte del Responsabile del Settore Patrimonio dovrà iniziare l'attività entro 30 giorni previa presentazione della documentazione prevista di seguito (deposito cauzionale e polizze).

Nel caso di mancanza dei requisiti previsti dal bando e/o qualora il termine per iniziare l'attività (30 giorni dall'aggiudicazione) dovesse protrarsi senza giustificato motivo, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione provvisoria verrà incamerata definitivamente dall'Ente e nulla potrà essere preteso.

Terminata la verifica sul possesso dei requisiti procederà alla sottoscrizione del contratto.

Il contratto sarà soggetto a registrazione e le relative spese saranno ripartite in base alla normativa vigente. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amm.ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, **l'impresa aggiudicataria** dovrà costituire, prima dell'avvio della gestione:

- **DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO** nell'importo di n. 1 volta il canone di locazione come determinato a seguito dell'offerta.

E' ammessa la costituzione della cauzione definitiva secondo le vigenti disposizioni di legge mediante fideiussione bancaria o assicurativa: la fideiussione dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e deve avere operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione concedente. In caso di riunione di concorrenti, la cauzione se prestata mediante fideiussione è presentata su mandato irrevocabile dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i concorrenti con responsabile solidale nel caso di associazione temporanea di tipo orizzontale e, con responsabilità pro quota nel caso di associazione temporanea di tipo verticale. Il locatario dovrà altresì garantire per il primo anno, mediante polizza fidejussoria a favore del comune, una somma pari alla prima annualità della locazione.

La garanzia fideiussoria, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Concessionario e dovrà avere durata di ulteriori 6 mesi oltre la data di scadenza dell'atto di concessione.

La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta pertanto la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria

- POLIZZA DI ASSICURAZIONE: 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.

Pertanto dovrà stipulare le seguenti polizze assicurative:

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.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 500.000 per sinistro e dovrà essere rilasciata da primaria compagnia assicuratrice sulla base di una polizza il cui contenuto dovrà essere preliminarmente accettato da parte del Comune.

2) *Polizza ALL RISK*

3) *Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO)*: per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il gestore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 500.000 per sinistro e euro 500.000 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";

I beni di proprietà del Comune o da esso comunque messi a disposizione per la presente concessione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori concessione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori.

L'aggiudicatario sarà tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali vigenti per il settore; è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei soggetti che realizzeranno gli interventi complementari/preliminari e nei confronti dei loro dipendenti.

FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL MEDESIMO

In caso di fallimento dell'aggiudicatario e/o di risoluzione del contratto per gravi inadempimenti, gravi irregolarità, grave ritardo o di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione. L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato sino al concorrente collocatosi al sesto posto nella graduatoria definitiva di aggiudicazione.

CESSIONE D'AZIENDA

In caso di cessione d'azienda l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso il Comune.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente bando di gara pubblica che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

Sassocorvaro Auditore, 15.05.2024

Il Responsabile EQ del Settore LL.PP. e Patrimonio
F.to Ing. Enrica Polidori



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, (salvo 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 patrociinate, 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 scarpette, 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 alberelli 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 intaccorsi 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 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 apposita 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 15.05.2024

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

