



AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELLA STRUTTURA E DELLE PERTINENZE SITUATE NELL'AREA A VERDE AD USO PUBBLICO "PARCO CHIESA ROTTA"

CAPITOLATO D'ONERI

Art. 1 Oggetto

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione d'uso della struttura per l'esercizio di attività ricreative e di pubblico esercizio e delle pertinenze situate nell'area a verde ad uso pubblico denominata "Parco di Chiesa Rotta" in Abbadia Lariana, indicata nella planimetria allegata. *(la porzione delimitata in color rosa è la parte dove è consentita la posa di tavolini e sedie).*

La concessione d'uso consiste in:

- a) Struttura ricettiva, censita al catasto terreni mappali 3923-2541 e catasto fabbricati mappale 3923, vedi scheda catastale, costituita da:
 - fabbricato in muratura costituito da chiosco-bar;
 - fabbricati in muratura composti da servizi igienici, docce esterne, e spogliatoi pubblici, magazzino.

Il Comune affiderà in concessione d'uso la gestione dell'area come sopra descritta alle condizioni tutte previste nel presente Capitolato.

Il Comune declina ogni responsabilità circa la balneabilità delle acque lacuali, che in nessun modo potrà influire sull'entità del corrispettivo e delle obbligazioni, derivanti dall'aggiudicazione della concessione.

Art. 2 Decorrenza e Durata della concessione d'uso

La concessione d'uso avrà decorrenza dal 01.05.2025 (o data successiva dipendente iter procedura di affidamento) e scadenza il 31.12.2028, con possibilità di proroga fino al 31.12.2032 con i seguenti orari di apertura:

- **(estivo) Dal 1° giugno al 15 settembre tutti i giorni 8:00-22.30**
- **(primaverile e ad autunnale) Dal 15 marzo al 31 maggio e dal 16 settembre al 31 ottobre tutti i giorni dalle 9:00 alle 21:00**
- **(invernale) Dal 1° novembre al 14 marzo tutti i giorni 9:00-19:00 (eventuali variazioni dovranno essere concordate con l'amministrazione).**

È facoltà del concessionario ampliare il periodo di apertura nel rispetto della vigente normativa, previa autorizzazione del Comune, se necessario (termine massimo di apertura sino alle 24:00).

È altresì obbligatorio garantire l'apertura in concomitanza di eventi indicati dal Comune anche al di fuori del periodo di apertura obbligatorio.

Art. 3 Consegna dell'area al concessionario della gestione

L'area e le strutture saranno consegnate nello stato in cui si trova, entro e non oltre quindici giorni dalla data della sottoscrizione del contratto di concessione d'uso.

All'atto della consegna dell'area sarà redatto, in contraddittorio, tra il concessionario ed il rappresentante Comunale un Verbale di stato dei luoghi, corredato di fotografie e dell'elenco, con la precisazione dello stato d'uso, di tutte le attrezzature presenti ed affidate in consegna al concessionario.

Non potranno essere collocate, sull'area oggetto di convenzione, ulteriori strutture (gazebo, pedane e similari) se non preventivamente autorizzate dal Comune.

Tutti gli arredi ed attrezzature necessari alla gestione della struttura e dell'attività sono a carico del concessionario, degli stessi il concessionario dovrà predisporre apposito inventario e consegnarne copia al Comune entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto.

Art. 4 Compiti del concessionario

Il Concessionario dovrà garantire l'uso pubblico dell'area ed eseguire con la massima diligenza, osservando tutte le norme tecniche e precauzionali del caso, in conformità anche alle norme di cui al D. Lgs. 81/2008, le seguenti attività e controlli a propria cura e spese e sarà garante nei confronti del Comune di qualsiasi problematica derivante:

1. gestione della struttura per effettuazione di attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, secondo le normative in vigore in materia;
2. svolgere attività di controllo e predisporre adeguate segnalazioni e accorgimenti al fine di rispettare e far rispettare il vigente Regolamento su tutta l'area del parco.

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti interventi di manutenzione ordinaria:

1. controllo, pulizia e manutenzione più volte al giorno dei servizi igienici in tutta l'area del Parco
2. sfalcio dell'erba nell'area con cadenza settimanale, per il periodo marzo-ottobre o in base alle necessità, per i restanti periodi, oltre a lavori atti all'eliminazione della vegetazione infestante. Lo sfalcio riguarda tutta l'area del parco e il tratto di spiaggia antistante al parco
3. pulizia dell'intera area del parco e del tratto di spiaggia antistante;
4. smaltimento dei materiali di risulta, derivanti da tutte le suddette operazioni, con idonea differenziazione dei rifiuti, presso il Centro di Raccolta Comunale, nell'orario di apertura e secondo le modalità di conferimento in vigore;
5. predisposizione in tutta l'area del parco e del tratto di spiaggia antistante di contenitori per la raccolta differenziata, compresi i relativi cartelli di indicazione e successivo svuotamento,
6. pulizia giornaliera della spiaggia antistante il parco dai rifiuti, anche di origine naturale (rami, arbusti, foglie, alghe, ecc.), svuotamento più volte al giorno dei contenitori per la raccolta differenziata nel periodo estivo e due volte la settimana nel restante periodo su tutta l'area parco e conferimento al servizio di raccolta rifiuti secondo le modalità in vigore.
7. manutenzione e custodia delle attrezzature pubbliche ivi situate (panchine, parapetti, impianti tecnologici in genere, tavoli, ecc).
8. il perfetto funzionamento di ogni accessorio o attrezzatura presente all'interno dell'area;

Art. 5 Obblighi e responsabilità del concessionario in materia di norme a tutela dei lavoratori

Il concessionario è, inoltre obbligato con espressa rinuncia a diritto di rivalsa nei confronti del Comune ad applicare, nei confronti dei lavoratori occupati nella conduzione della struttura e nell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar – tavola fredda), costituente oggetto della concessione d'uso tutte le norme contenute nel relativo Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro CCNL in vigore, nonché l'osservanza delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, esonerando espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità a riguardo. Le attività, oggetto della concessione d'uso, dovranno essere espletate con personale idoneo ed in possesso di tutti i necessari requisiti.

Il concessionario dovrà provvedere alla gestione di tutta la struttura e dei servizi con personale proprio dipendente qualificato. Qualora per la gestione della struttura il concessionario proceda a nuove assunzioni, dovrà farlo nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. È facoltà del concessionario il ricorso a personale in rapporto di lavoro autonomo, qualora ciò sia consentito dalle norme vigenti.

Il concessionario dovrà avvalersi, in ogni caso, di personale qualificato, in possesso dei necessari requisiti di legge, in funzione delle mansioni cui è preposto.

Art. 6: Obblighi del concessionario

Il concessionario inoltre dovrà:

- garantire l'accessibilità a tutti gli utenti;
- custodire, conservare e gestire l'immobile e gli impianti esistenti con ogni diligenza e non servirsene per usi non consentiti dalla natura del bene;
- assicurare la vigilanza di tutta l'area del parco e nella spiaggia antistante negli orari di apertura con la presenza di personale di sorveglianza al fine di garantire il rispetto delle normative in vigore;
- farsi carico di tutti gli oneri relativi alle opere di manutenzione ordinaria
- acquisire, qualora mancassero, nei tempi previsti per legge, le autorizzazioni sanitarie ed amministrative necessarie per lo svolgimento delle attività previste;
- comunicare tempestivamente ogni variazione sociale, che dovesse intervenire durante la durata del contratto;
- garantire, in tutta l'area, in ogni ambiente ed in ogni momento, il massimo ordine e pulizia, nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni impartite dalla autorità sanitarie a ciò preposte;
- posizionare gli elementi di arredo interno ed esterno per la valorizzazione della struttura previa autorizzazione del Comune nella sola area perimetrata in colore rosa nella planimetria allegata;
- utilizzare i beni comunali con la diligenza del buon padre di famiglia e risarcire il Comune stesso da qualsiasi danno causato agli stessi, agli impianti e ai beni concessi in uso volontariamente o anche involontariamente, per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso concessionario, suoi familiari, dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
- assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale comprese tutte le spese relative al personale, ai materiali, ai consumi (a puro titolo esemplificativo: energia elettrica, rete acquedotto, rete acque reflue ecc.), alle pulizie, ed ogni altro onere derivante da installazione e manutenzione dell'arredamento, riscaldamento, illuminazione, smaltimento rifiuti di ogni tipo e genere, imposte e tasse d'esercizio sono a totale carico del concessionario che provvederà all'instestazione a proprio nome di ciascuna utenza riferita alla struttura comunale.
- garantire nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione del trattamento giuridico e previdenziale previsto dai C.C.N.L vigenti al personale in servizio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia;
- obbligarsi ad assicurare ed a tenere indenni i beni avuti in gestione da qualsiasi danno di terzi con polizza di assicurazione che garantisca ogni e qualsiasi distruzione dei beni stessi e a tenere sollevata da ogni responsabilità civile il Comune per ogni e qualsiasi danno causato dai beni stessi;
- stipulare e produrre al Comune una polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile;
- provvedere all'assicurazione di immobili, arredi e attrezzature contro i danni derivanti da incendio, furto e atti vandalici;
- garantire in qualsiasi momento ai funzionari comunali l'accesso per i controlli che il Comune ritenesse indispensabile per salvaguardare i propri interessi.
- disporre di tutti gli arredi/attrezzature necessari alla gestione della struttura.
- provvedere all'allaccio autonomo per la fornitura di energia elettrica, acqua ecc. alla struttura.
- provvedere al pagamento della tassa Rifiuti per le aree ad uso esclusivo;
- provvedere a tutti gli obblighi di carattere amministrativo e contabile connessi alla gestione dell'area e delle connesse strutture;
- garantire il mantenimento di un livello adeguato del servizio al pubblico, dell'immagine e del decoro;

- non esporre pubblicità in generale e, in particolare, ogni avviso o manifesto, che si possa ritenere incompatibile ai luoghi od alle attività in essi espletate, salvo previa autorizzazione del Comune;

È fatto divieto al concessionario cedere in tutto o in parte il contratto e la gestione dell'impianto, pena la revoca della concessione d'uso e la riparazione di eventuali danni.

Il concessionario viene altresì nominato custode dei beni che costituiscono il complesso della struttura, per cui risponderà personalmente dei danni in cui sia ravvisabile una sua responsabilità, anche indiretta, o causati da sua negligenza, dovrà pertanto porre nella custodia delle cose la massima diligenza.

In ogni caso, il concessionario è esclusivamente responsabile dal punto di vista civilistico, penale e fiscale, di qualsiasi danno cagionato a terzi, intesi quali persone fisiche, cose od animali, ditte private o enti pubblici, durante l'intera durata della concessione d'uso oggetto del presente capitolato; questa responsabilità comporta che in caso di danno o di accertata violazione, il concessionario sarà tenuto al conseguente risarcimento e/o pagamento dell'addebito, senza che il Comune possa, in nessun modo, essere coinvolto a qualsiasi titolo, nella dinamica dei fatti o nelle inadempienze accertate.

Interventi di miglioria.

Eventuali opere di miglioria, modificazioni o installazioni di attrezzature fisse dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune.

I progetti, lavori e manutenzione degli interventi devono essere concordati, visionati ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale (modalità, tempi, materiali, ecc.). I progetti devono rispettare le norme in materia di tutela paesistico-ambientale (tutto il territorio è gravato da vincolo ambientale imposto ai sensi del D.lgs. 42/2004) e dovranno ottenere le preventive autorizzazioni da parte degli enti di competenza (paesistiche, autorità di bacino etc.).

Eventuali interventi, lavori non autorizzati saranno rimossi a carico del concessionario e ogni responsabilità graverà sul medesimo soggetto, lasciando indenne il Comune.

Gli interventi realizzati dal concessionario saranno a carico totale dello stesso e resteranno di proprietà del Comune alla scadenza del contratto, senza alcun diritto del concessionario a pretendere alcunché di rimborso, corrispettivo, indennizzo o altro.

Qualora il Comune dovesse valutare di nessun interesse tali interventi, il concessionario, a semplice richiesta, dovrà rimuoverli e ripristinare l'originario stato dei luoghi nelle tempistiche fissate dall'Ente.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli, anche mediante la nomina di tecnici e/o consulenti esterni, ispezioni e controlli in merito alla regolare gestione delle strutture oggetto della concessione d'uso, con possibilità di rivalsa nei casi di evidente e riscontrata trascuratezza. Il concessionario, a tale proposito, si impegna ad acconsentire a tali verifiche.

Art. 7 Autorizzazioni

Tutte le autorizzazioni, permessi, autorizzazioni per pubblici spettacoli, agibilità anche in materia igienico sanitaria e quant'altro prescritto dalla vigente normativa in materia, ovvero ogni altra funzione-servizio complementare, che già opera o che si intende attivare, dovranno essere acquisiti a cura e spese del concessionario, che manleva il Comune da ogni responsabilità in merito.

Il concessionario non potrà dare avvio all'attività o parti di essa in assenza di tutte le necessarie autorizzazioni prescritte dalla normativa.

Tutte le autorizzazioni per pubblico esercizio o le relative SCIA che saranno rilasciate/comunicate dall'ente competente o che saranno rilasciate nel corso della durata della concessione d'uso, decadranno automaticamente alla scadenza della concessione d'uso stessa, senza che il concessionario possa in alcun modo richiedere indennizzi a qualsivoglia titolo. Sottoscrivendo il contratto di concessione d'uso, anzi, esso rinuncia per esplicito e senza riserva alcuna a tali indennizzi e/o ristori di qualsivoglia natura e specie, ivi compresi avviamenti commerciali o simili.

Qualora sia accertato presso la struttura comunale nel suo complesso l'effettivo esercizio di attività prive di autorizzazione, ovvero in difformità alle loro prescrizioni, o in contrasto con le norme che regolano le specifiche materie, o in contrasto con le segnalazioni di inizio attività ovvero sia accertata la scorretta conduzione e gestione o la manomissione di impianti e che, comunque, comportano una violazione penalmente rilevante, il Comune avrà facoltà di procedere alla risoluzione immediata del rapporto

concessorio, anche in pendenza dell'esito del procedimento penale, e ciò in danno del concessionario che rimarrà, al riguardo, l'unico responsabile rispetto al Comune.

Autorizzazione somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il richiedente la concessione d'uso dovrà essere in possesso dei requisiti necessari per la somministrazione di alimenti e bevande (bar – tavola fredda) e, specificatamente, per il tipo di autorizzazione che verrà rilasciata (LR. n.6/2010).

La struttura, dovrà avere tutti i requisiti tecnici, igienico/sanitari ed estetici, per ottenere le predette licenze/autorizzazioni.

Se la struttura non avrà i requisiti prescritti dalla legge, il Comune non sarà vincolato in alcun modo al rilascio delle relative licenze.

Il concessionario, che svolga l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar – tavola fredda) senza le predette licenze/autorizzazioni, sarà perseguibile a termini di legge e non potrà invocare la mancanza delle stesse come causa di giustificazione dell'eventuale inadempimento contrattuale.

Il Comune non risponderà, pertanto, in alcun modo del mancato rispetto da parte del concessionario delle prescrizioni contenute in leggi e regolamenti né dell'assenza di qualsivoglia autorizzazione o licenza prevista dalla normativa vigente.

L'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar – tavola fredda) è vincolata alla durata della concessione d'uso dell'area pubblica. Pertanto, la titolarità della stessa è del Comune, che la cede temporaneamente al concessionario *pro tempore* dell'area *de qua*, il quale non può vantare alcun diritto sull'autorizzazione amministrativa al termine del periodo di concessione d'uso/gestione.

Art. 8 Garanzie e coperture assicurative

All'atto della stipula della concessione d'uso, a garanzia del pieno e regolare svolgimento degli obblighi contrattuali, il concessionario, dovrà presentare:

- cauzione definitiva pari a tre mensilità del canone, dedotto l'importo della cauzione prestata in sede di gara.
- polizza assicurativa di responsabilità civile RCT a copertura anche di eventuali danni ai beni di proprietà comunale dati in custodia, a copertura di eventuali spese di demolizione delle opere realizzate parzialmente o abusivamente e di ripristino dell'area, per un massimale per sinistro dell'importo di € 2.000.000; per danni a persone, per danni a cose o animali, contro incendi ricomprendente atti vandalici, eventi atmosferici ed altri eventi attinenti alla garanzia incendio ed eventi socio politici, per un massimale ciascuna dell'importo di € 2.000.000 ,valida per tutta la durata della concessione d'uso.

La cauzione definitiva dovrà essere predisposta, secondo le norme vigenti in materia, mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa (istituti di primaria importanza) della durata pari a quella della concessione d'uso, a garanzia di tutte le obbligazioni dedotte o comunque riconducibili al contratto. La garanzia sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canone. Tutte le somme prelevate dalla garanzia dovranno essere reintegrate dall'aggiudicatario entro giorni trenta dalla comunicazione scritta da parte del Comune, pena la risoluzione del contratto di concessione d'uso dopo un mese dalla messa in mora senza esito.

Detta garanzia o polizza avrà scadenza solo dopo il rilascio dell'immobile e sarà vincolata ad una dichiarazione liberatoria emessa dal Comune contestualmente al verbale di riconsegna dell'immobile medesimo, se lo stesso avrà esito favorevole, o successivamente alla definizione di eventuali controversie o rivalse che in quella sede dovessero insorgere.

Le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante ed altresì la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice civile.

Il Comune esclude qualsiasi corresponsabilità con il Concessionario per eventuali incidenti causati a terzi nell'ambito del servizio svolto durante la vigenza del contratto.

La costituzione della cauzione, la stipula della polizza assicurativa di responsabilità civile sono condizioni necessarie per addivenire alla stipulazione del contratto.

Art. 9 Canone e pagamenti

Il canone annuo di concessione in uso a base d'asta è fissato in € 30.000,00, oltre IVA di legge.

Il pagamento del canone di concessione in uso avverrà in rate semestrali anticipate, mediante versamento al Comune, con bonifico bancario entro il giorno 5 del primo semestre di riferimento di ogni anno civile (aprile/ottobre).

Per eventuali ritardi in relazione ai termini sopra citati, saranno calcolati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale. In deroga espressa all'articolo 1282, comma 2, del codice civile, i suddetti interessi legali decoreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune, dal giorno successivo al termine per il pagamento.

Art. 10 Modalità di gestione della struttura

Per tutta la durata della concessione d'uso, il concessionario ha l'obbligo di utilizzare l'area nella sua totalità, senza che sia ammissibile alcun mutamento della stessa rispetto alla sua destinazione originaria, salvo accordo diverso con il Comune. Egli deve condurre direttamente la gestione dell'intero complesso, munendosi delle prescritte autorizzazioni, concessioni e licenze. È fatto espresso divieto al concessionario di alienare o di cedere a terzi, anche temporaneamente e/o gratuitamente, i diritti allo stesso spettanti sull'uso dell'intera struttura o di parti di essa.

La gestione dell'area non potrà essere effettuata per scopi diversi, da quelli previsti nel presente documento, salvo casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

E' vietato posizionare all'interno o all'esterno della struttura slot machine, macchinette per il gioco d'azzardo, vendere biglietti o tagliandi assimilabili ai cosiddetti "gratta e vinci", etc..

La concessione d'uso si riferisce all'intero periodo contrattuale, pertanto il concessionario dovrà garantire la manutenzione dell'impianto anche durante i periodi di chiusura al pubblico della struttura.

E' data facoltà al concessionario di organizzare eventi/iniziativa e/o di aggregazione sociale, finanziabili anche con il ricorso a eventuali forme di sponsorizzazione, purché non in contrasto con le finalità del complesso e previamente autorizzate dal Comune in ordine alle prescrizioni contenute nel TULPS - Testo Unico delle Leggi sulla Pubblica Sicurezza, alle norme igienico sanitarie, alle norme in materia di inquinamento acustico, tra cui il Piano di zonizzazione acustica comunale e in particolare di tutela e salvaguardia dell'ambiente.

Con preavviso di almeno 15 giorni e senza dover riconoscere alcun corrispettivo né alcuna riduzione del canone annuo offerto in sede di gara, Il Comune per lo svolgimento di attività di pubblico interesse, si riserva la possibilità di utilizzare per 5 giorni all'anno, anche non consecutivi, parte del parco, con esclusione dei locali destinati all'attività di pubblico esercizio. Il parco potrà essere utilizzato, durante le predette giornate, per manifestazioni culturali, sportive o ricreative organizzate per proprio conto dal Comune o attraverso associazioni di promozione turistica, sportiva o culturale.

L'uso si intenderà gratuito quando le manifestazioni saranno organizzate direttamente dal Comune o attraverso le associazioni di cui sopra. In questo caso, il concessionario è sollevato da ogni tipo di responsabilità per eventuali danni alle persone, compresi quelli derivanti dall'uso improprio dell'attrezzatura installata all'interno del parco.

Art. 11 Erogazione dei servizi

I servizi agli utenti dovranno essere erogati secondo i principi di efficienza ed efficacia. Sarà compito del Comune vigilare e controllare il rispetto delle norme e l'inosservanza delle stesse costituisce inadempimento degli obblighi assunti.

Nell'ambito della gestione del complesso comunale, il concessionario è l'unico e il solo responsabile verso il Comune dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi e il loro personale in genere. Tutto

il personale impiegato nell'ambito della struttura comunale deve svolgere il proprio servizio con decoro e con la massima cortesia.

Art. 12 Revoca della concessione d'uso - Inadempienze contrattuali

La concessione d'uso ed il rapporto contrattuale relativo cessano i propri effetti allo scadere del termine sopraindicato.

Fatta salva l'applicazione di una penale, come in seguito stabilita, il Comune si riserva di risolvere il contratto di concessione d'uso in qualsiasi momento, previo procedimento in contraddittorio, nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- a) situazioni previste dagli artt. 94-95-96-97-100 del D.Lgs. 36/2023 quali cause di esclusione dalle gare, nonché dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;
- b) inosservanza delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente capitolato e nel contratto di concessione d'uso;
- c) mancato pagamento del canone di concessione d'uso nei tempi prescritti;
- d) mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- e) interruzione del servizio;
- f) qualora il concessionario riporti condanne per reati nei confronti del Comune;
- g) messa in liquidazione, fallimento o altra procedura concorsuale a carico del concessionario;
- h) qualora il concessionario o i suoi dipendenti pongano in essere atti, che costituiscano direttamente o indirettamente grave violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni del Comune;
- i) sussistenza di motivi, che rendano incompatibile la gestione, totale o anche solo parziale, della struttura da parte del concessionario e che siano previsti dalle leggi vigenti;
- j) mancato versamento dei canoni entro trenta giorni dal ricevimento della messa in mora da parte del Comune, qualora il concessionario non abbia ottemperato entro il termine contrattualmente previsto;
- k) recidiva plurima oltre la terza per disfunzioni o inadempimenti che, nel caso di tre contestazioni o sanzioni, non sono di per sé causa immediata di risoluzione;
- l) mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del Comune;
- m) azioni od interventi della concessionaria o di suoi dipendenti e/o agenti che comportino discredito all'immagine del Comune;
- n) intervento della magistratura, con provvedimenti anche non definitivi, a carico della concessionaria con o senza provvedimenti di sequestro della struttura;
- o) gravi danni prodotti alla struttura ed agli impianti o attrezzature di proprietà comunale, per imperizia e/o colpa del concessionario e/o ditte prestatrici di servizi;
- p) in caso di sub-concessione d'uso;
- q) ogni altra inadempienza, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1453 del c.c.

Nei suddetti casi, la risoluzione si verificherà di diritto quando il Comune comunicherà al concessionario la volontà di risolvere il contratto, in conclusione del procedimento avviato.

In caso di violazione degli obblighi contrattualmente assunti e relativi alla manutenzione, che comportino danni alle strutture o agli immobili, il Comune si riserva di eseguire o di far eseguire le necessarie opere di riparazione. È fatto obbligo al concessionario di provvedere al versamento delle spese così sostenute dal Comune entro il termine di 30 giorni dalla richiesta relativa. In caso di inosservanza, il Comune ha diritto risolvere con decorrenza immediata il contratto di concessione d'uso. È fatto salvo il diritto del Comune stesso ad ottenere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

La risoluzione del contratto comporta l'escussione della cauzione definitiva, salvo ed impregiudicato il risarcimento del danno ulteriore.

Salva l'ipotesi di risoluzione del contratto di concessione d'uso sopra indicata, qualora dall'attività di verifica e controllo da parte del Comune dovessero risultare delle difformità rispetto a quanto disposto nel capitolato e nel contratto di concessione d'uso, nonché rispetto alle modalità di svolgimento dell'attività che deve essere improntata all'erogazione di servizi ad alti standard di qualità, il Comune procederà

all'applicazione di penali, dalla misura minima di € 150,00 alla misura massima di € 1.500,00, tenendo conto della gravità e delle altre circostanze di fatto.

Le penali potranno essere irrogate solo previo procedimento in contraddittorio, che dovrà concludersi entro 45 giorni dall'avvio. Durante il procedimento, in via cautelare, il Comune potrà anche intimare le azioni necessarie per eliminare le difformità riscontrate. Ad ogni modo, le penali si cumulano all'obbligo di ripristinare la situazione originaria

L'ammontare delle penali applicate non potrà superare il 10% del valore del contratto. In caso contrario si procederà alla risoluzione del medesimo senza necessità di provvedimenti giudiziari, con l'obbligo per il concessionario di risarcire i danni e le spese. In questa circostanza il Comune, salvo i maggiori danni, escute ed incamera la cauzione definitiva.

La risoluzione del contratto di concessione d'uso, inoltre, potrà essere adottata per sopravvenuti gravi motivi di ordine pubblico e/o di pubblico interesse.

Per ogni giorno di chiusura ingiustificata della struttura nel periodo di apertura obbligatorio, verrà applicata una sanzione di € 150,00.

Art. 13 Restituzione dell'impianto a fine rapporto e facoltà del concessionario

Al termine del periodo contrattuale ed entro 15 giorni, sia che si tratti di scadenza naturale sia che si tratti di risoluzione anticipata, l'area comunale dovrà essere riconsegnata al Comune, previa redazione in contraddittorio con il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, di un inventario e confronto con la consistenza dei beni inizialmente dati in concessione d'uso, in condizioni idonee e di regolare funzionalità, salvo la normale usura, libero da cose di proprietà della concessionaria e dalle attrezzature non infisse nella struttura non ricomprese nell'offerta presentata dalla concessionaria in sede di gara, ove non acquistate dal Comune o da terzi subentranti, nonché libero da persone e previa restituzione delle chiavi d'ingresso.

Si ribadisce che nessun rapporto potrà sussistere, in ogni caso, fra Comune e dipendenti, comunque assunti dal concessionario. Nei confronti del Comune, di tali contratti e di assunzioni, risponde esclusivamente il concessionario.

Eventuali opere di ripristino delle condizioni di cui sopra, saranno eseguite dal Comune, prelevando dal deposito cauzionale che sarà restituito nella parte residua.

Ove l'importo della cauzione non dovesse risultare sufficiente per le spese delle eventuali opere di ripristino, il concessionario s'impegna ad integrare la differenza necessaria, mediante versamento della stessa.

Il concessionario potrà provvedere ad acquistare e collocare all'interno dell'esercizio arredamenti ed attrezzature che riterrà opportuni ai fini funzionali, purché non in contrasto con le finalità del complesso, senza onere alcuno a carico del Comune, restando detti eventuali acquisti, al termine della concessione d'uso, di proprietà del concessionario stesso, salvo gli interventi di valorizzazione offerti in sede di gara posti in capo al concessionario che rimarranno pertanto acquisiti al patrimonio comunale.

Art. 14 Spese contrattuali e regime fiscale

Le spese del contratto (bollo, registro, diritti di segreteria etc.) se dovute sono a totale carico del concessionario. Sono altresì a carico del concessionario gli oneri fiscali nascenti dal rapporto.

Art. 15 Inadempienze contrattuali e controversie

il Comune ed il concessionario accettano di definire per via amministrativa qualsiasi controversia, che possa nascere in relazione all'interpretazione ed applicazione del contratto di concessione d'uso. Laddove non sia possibile raggiungere in questo modo un accordo, le controversie sono devolute all'autorità giurisdizionale del Foro di Lecco, salva la giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo, restando precluso il deferimento ad arbitrato.

Art. 16 Domicilio

Agli effetti amministrativi e giudiziari relativi al presente atto il concessionario dovrà eleggere il proprio domicilio presso il Comune.

Art 17 Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente capitolato e dal bando di gara, si fa rinvio alle norme vigenti in materia, al Codice dei Contratti pubblici e al Codice Civile.

Il Responsabile
arch. Giuseppe Monti