



UFFICIO TECNICO

DISCIPLINARE SERVIZIO GESTIONE

OGGETTO: Affidamento in gestione dei bungalow di proprietà comunale siti in località Acquafriada – ALES

Art.1 – Oggetto dell'appalto

Il Servizio prevede l'affidamento della gestione di n.4 bungalow situati in un'area di proprietà del Comune di Ales in località Acquafriada (Monte Arci). L'autorizzazione di esercizio è vincolata ai locali oggetto di concessione.

Art.2 – Ammontare dell'appalto

Il canone annuale per la concessione posto a base d'asta al rialzo è pari ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00), oltre l'IVA di legge, da versarsi in due rati semestrali, pari ad € 750,00 cadauna, entro la prima decade del semestre di riferimento.

I soggetti interessati alla concessione, in possesso dei requisiti riportati all'art. 2 del bando di gara sono invitati a partecipare alla gara, presentando un'offerta in aumento percentuale sul canone annuale a base di gara, stabilito in € 1.500,00/anno (Euro millecinquecento/00).

Art.3 – Descrizione della concessione dei bungalow

I bungalow che si intendono dare in concessione, da destinarsi allo svolgimento di attività imprenditoriale proposta dall'offerente in sede di gara, sarà volta alla valorizzazione degli stessi immobili nel pieno rispetto del delicato contesto ambientale in cui questi sono inseriti, dovrà in particolare:

- promuovere l'economia locale attraverso l'instaurazione di relazioni e cooperazione con le reti culturali, museali, archeologiche, naturalistiche, ecc. presenti sul territorio (da intendersi sul territorio dell'Unione dei Comuni Alta Marmilla);
- garantire il rispetto ambientale e naturalistico dell'attività esercitata nei confronti del contesto ove il quale la stessa risulta essere situata (Parco Naturale di Monte Arci), riferito al minor impatto ambientale, acustico e naturalistico e rispetto soprattutto alle specie autoctone sia esse animali che vegetali e ai monumenti naturalistici.

Viene concesso in uso esclusivo lo spazio esterno limitato come da planimetria allegata.

L'immobile oggetto di concessione risulta censito nel catasto Urbano di Ales al foglio 1 mappali 956 e 958, come da planimetria allegata. I locali sono concessi al Gestore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l'esatta e attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno verificati in fase di sopralluogo. In ogni caso sarà redatto apposito verbale in contraddittorio da delegati delle parti, nel momento in cui il Gestore si impegna fin da ora a restituire gli stessi integri e perfettamente funzionanti in ogni loro parte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Art.4 – Servizi di manutenzione ordinaria e pulizia

Sono di competenza del gestore tutte le operazioni di manutenzione ordinaria dei fabbricati, degli impianti, delle aree di pertinenza, e degli arredi e attrezzature in dotazione, ed in particolare:

- pulizia quotidiana di tutti i locali e attrezzature, degli spazi esterni ad essi pertinenti, lo svuotamento dei cestini portarifiuti e il conferimento al servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani;
- Irrigazione e Sfalcio erba periodico spazi esterni;
- Cura e manutenzione del prato verde e del giardino con potatura, concimazione delle essenze arboree e delle siepi.

Art.5 – Durata della concessione in uso

La durata della concessione è stabilita in **anni 6 prorogabili di 6 (tot. Max 12 anni)**, decorrenti dalla data di stipulazione del contratto medesimo, fermo restando l'applicabilità delle vigenti norme di legge regolatrici della materia aventi forza precettiva. Il gestore è tenuto a comunicare al concedente ogni variazione della compagine societaria in modo

tempestivo. Al termine del contratto il soggetto gestore dovrà provvedere allo sgombero del locale di attrezzature e arredi di proprietà del medesimo e a restituire il locale e gli arredi nelle condizioni in cui sono stati consegnati fatta salva la normale usura. Nessuna somma sarà in ogni caso dovuta dal concedente al gestore, neppure a titolo di avviamento.

Art.6 – Attività e orari di apertura

Dovrà essere garantita almeno l'apertura stagionale nei mesi che vanno da maggio a settembre, qualora il gestore non possa garantire l'apertura per tutto l'arco dell'anno. Sono fatte salve le indicazioni e le estensioni degli orari di apertura in orario notturno del pubblico esercizio che il gestore dovrà proporre in sede di partecipazione alla gara d'appalto, con assegnazione dei relativi punteggi.

Articolo 7 – Obblighi del Comune

Il Comune mette a disposizione del concessionario n. 4 bungalow e le rispettive pertinenze (area limitrofa recintata), i locali servizi igienici esterni e il box ligneo adiacente, per l'esercizio dell'attività proposta e accettata in sede di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà provvedere all'esecuzione di tutte le opere edili necessarie per rendere le strutture perfettamente agibili per l'esercizio dell'attività da svolgere, oltre alla manutenzione ordinaria dei locali oggetto di concessione, previa richiesta delle necessarie autorizzazioni. I locali verranno consegnati entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva dell'appalto e solo successivamente alla stipula di apposita convenzione.

Art.8 – Obblighi ed oneri a carico del gestore

I locali e le attrezzature facenti parte della concessione vengono assegnati nello stato di fatto in cui si trovano. Sono a carico del gestore i seguenti obblighi ed oneri:

- Provvedere alla richiesta di eventuali pareri sanitari e autorizzazioni alla ASL e al SUAP per l'avvio attività e all'esecuzione a proprie spese delle opere e degli interventi necessari eventualmente prescritti dagli enti di controllo preposti.
- Provvedere alla richiesta di preventiva autorizzazione da parte di questo Comune e degli enti preposti per eventuali interventi che modifichino la struttura o che richiedano titolo abilitativo (manutenzioni straordinarie, ristrutturazione, restauro, opere interne, etc.)
- Voltura pagamento utenze idrico – fognarie, elettriche, rifiuti, e ogni altra utenza connessa all'immobile;
- Garantire il servizio secondo gli orari consentiti dalla normative vigenti inerenti l'attività che si andrà ad intraprendere, fatto salvo il periodo di ferie da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale, ed il giorno di chiusura settimanale, da modificare qualora per tale giornata fossero programmati eventi o manifestazioni di interesse locale particolare;
- Garantire l'apertura in concomitanza con le iniziative organizzate a vantaggio del territorio e dei suoi aspetti turistico-economico-culturali;
- Svolgere tutti i servizi sopracitati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti relative all'attività di settore in avviamento, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio. Mantenere una fornitura di generi o servizi di ottima qualità ed un servizio completo, professionale, ed inappuntabile.
- Apporre insegna pubblicitaria conforme alle norme in vigore previa acquisizione dei pareri di legge;
- Accurata pulizia e manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- Manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, delle aree di pertinenza e degli arredi e attrezzature di proprietà del Comune.

Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale il gestore dell'esercizio dovrà a propria cura e spesa:

- assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale comprese tutte le spese relative al personale (retribuzioni, contributi ed assicurazioni), alla fornitura delle derrate e dei materiali, ai consumi di energia elettrica, acqua potabile, gas, alle pulizie, ad imposte e tasse, niente escluso.
- provvedere a tutti gli adempimenti fiscali connessi all'esercizio dell'attività;
- garantire nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale in servizio;
- provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali, e delle attrezzature e custodia come definita dal Codice Civile;
- stipulare e produrre al Comune polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile come indicato nel successivo art. 9.
- comunicare all'Amministrazione Comunale, immediatamente per le vie brevi, ed entro 5 giorni per iscritto:
 - ogni tipo di danneggiamento, accidentale e/o doloso, causato a strutture, arredi e attrezzature;
 - altri gravi eventi, fatti e circostanze verificatesi all'interno della struttura;
 - la pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni compresi;

- la manutenzione ordinaria di tutta la struttura;
- l'assunzione, in modo esclusivo, diretto e totale di ogni rischio e responsabilità sotto il profilo civile e penale inerente e conseguente all'utilizzazione dell'area ed alla gestione delle attività e dei servizi svolti;
- tutti i titoli amministrativi (licenze, autorizzazioni, permessi, nulla osta, etc.) eventualmente occorrenti per lo svolgimento dell'attività;
- la stipulazione di una polizza assicurativa come meglio specificato al successivo art.9;
- le imposte e le spese relative e conseguenti al contratto d'appalto;

è fatto assoluto divieto di subconcedere a terzi l'attività.

Articolo 9 – Cauzione provvisoria, cauzione definitiva, responsabilità civile

A) L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria, redatta secondo il modello Ministeriale, intestata al Comune di Ales – Corso Cattedrale n. 53 – 09091 ALES (Or) (C.F. 00072510951), per un importo di **€ 180,00 (Euro centottanta/00)** (2% di € 9.000,00 importo a base di gara) da costituirsi nei modi stabiliti ai sensi dell'art.93 comma 2 del D.Lgs 50/2016, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. I concorrenti in possesso della certificazione del sistema di qualità, usufruiscono della riduzione del 50% dell'importo della cauzione.

La fideiussione deve prevedere.

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- la operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario.

B) Il Gestore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi od al Comune in dipendenza della gestione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi.

È obbligo del Gestore, pertanto, munirsi di polizza assicurativa di responsabilità civile, per coprire tutti i rischi per danni a terzi, agli impianti ed alle attrezzature, per un massimale di almeno € 500.000,00, presentandone una copia al Comune al momento della sottoscrizione del contratto ed una copia della quietanza del versamento del premio annuale entro 30 giorni dalla scadenza annuale.

Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi.

È inoltre obbligo del gestore stipulare per tutta la durata della concessione una polizza assicurativa a copertura dei rischi furto e incendio su locali e attrezzature di proprietà del Comune per un massimale minimo assicurato di € 30.000,00 per il furto e di €. 500.000,00 per l'incendio.

Art. 10 – Revoca della concessione in uso

L'Amministrazione comunale, previa comunicazione al gestore, procederà alla risoluzione immediata della concessione in uso, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- reiterati e/o gravi inadempimenti e/o recidiva nell'inosservanza delle condizioni ed obblighi previsti dalla concessione in uso ed, in particolare, per la mancata rispondenza delle attività alle caratteristiche dichiarate nell'offerta dal gestore.
- ripetute e/o gravi carenze inerenti il rispetto della normativa vigente a tutela della sicurezza e salute dei lavoratori (D.Lgs 81/2008 e smi).
- incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione ordinaria e nella sicurezza alle strutture di competenza del gestore che abbiano generato il depauperamento del sito e del patrimonio affidato,
- ripetuta, protratta ed immotivata mancata erogazione al pubblico delle prestazioni di cui alla presente concessione in uso. In particolare, per gravi e reiterate negligenze nella conduzione, si intendono quelle che compromettono la qualità dei servizi e/o la funzionalità delle attività medesime e arrecano pregiudizio all'immagine dell'Amministrazione comunale.
- mancato pagamento del canone oltre le due semestralità consecutive;
- cessione a terzi del presente contratto e la violazione del divieto di subappalto.

La revoca avrà effetto dalla data di ricevimento da parte del gestore della relativa comunicazione via PEC o notifica o lettera raccomandata.

Art.11 – Recesso dalla concessione

Nel caso in cui il gestore per sua volontà intenda recedere dal contratto, il recesso non avrà effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione.

In ogni caso, il gestore che recederà anticipatamente dal presente contratto manterrà indenne l'Amministrazione da qualsiasi onere comprese tutte le migliorie effettuate che rientreranno nella completa disponibilità dell'Amministrazione senza che alcun onere gravi sulla stessa.

Ad integrazione di quanto previsto nel successivo art. 12 – Penali, nell'ipotesi di recesso anticipato dal contratto, il gestore dovrà corrispondere, a titolo di penale, il 50% dei canoni mancanti alla conclusione del contratto (6 anni), fatta salva ogni eventuale azione per il risarcimento di ulteriori e maggiori danni che dal recesso dovessero derivare in capo all'Amministrazione comunale.

Art.12 – Penali

L'Amministrazione comunale, fatto salve quanto previsto nei precedenti articoli, previa comunicazione al gestore, si riserva il diritto di procedere alla applicazione delle seguenti penali:

- per mancata manutenzione ordinaria di strutture, impianti, pertinenze e giardini, €. 200,00 per ciascuna contestazione;
- per mancata o carente pulizia di strutture, impianti, pertinenze e giardini €. 100,00 per ciascuna contestazione.

Art.13– Divieto di sub appalto

La concessione in uso ha carattere strettamente personale e non può essere ceduta o trasmessa a terzi. È fatto assoluto divieto al gestore di sub concedere in tutto o in parte il sito oggetto del presente contratto oppure cedere il contratto medesimo, senza l'espressa e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale. L'Amministrazione comunale, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta dovrà pronunciarsi in merito e potrà opporsi per l'esistenza di ragionevoli e gravi motivi, intendendo tali quelli riguardanti ragioni di ordine economico e morale relative alla persona subentrante/cessionario nonché quelli relativi a preminenti motivi di interesse pubblico. Qualora dovesse essere autorizzata la sub concessione, ogni responsabilità farà capo al gestore, titolare del contratto. Nel caso di cessione, il cessionario subentrante ed il cedente rimangono solidalmente responsabili per le obbligazioni di natura economica originate dalla presente concessione in uso.

Art.14 – Osservanza delle condizioni normative e retributive dei contratti collettivi nazionali di lavoro

Nell'esecuzione del servizio assunto il gestore si obbliga, nell'impiego del proprio personale, ad applicare integralmente tutte le norme in vigore contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi locali integrativi degli stessi. I suddetti obblighi vincolano il gestore medesimo, anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse, indipendentemente dalla natura industriale o artigianale della propria Ditta, dalla struttura e dimensione della stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

Art.15 – Foro competente per controversie

Tutte le controversie eventualmente insorgenti tra le parti in rapporto al contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione, saranno di competenza, in via esclusiva, del Foro di Oristano.

Art.16 – Trattamento dei dati personali

Nel rispetto del Regolamento (UE) n. 2016/679 (GDPR) "Regolamento generale sulla protezione dei dati" il gestore ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga a conoscenza od in possesso, in particolare per quanto attiene al trattamento dei dati sensibili, di non divulgarli in alcun modo, né di farne oggetto di comunicazione senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione.

In relazione al trattamento, allo scambio, al trasferimento, alla comunicazione dei dati personali dei soggetti fruitori dell'area parco, il gestore adotta le misure organizzative e procedurali, sia a rilevanza interna che esterna, necessarie a garantire la sicurezza delle transazioni e delle archiviazioni dei dati stessi.

E' fatto assoluto divieto al gestore di diffondere i dati personali gestiti in relazione alle attività e di comunicarli ad altri soggetti pubblici e/o privati, fatte salve le eccezioni di legge (es. comunicazioni di dati a strutture sanitarie in caso di incidenti o infortuni ecc.).

Art.17 – Disposizioni generali e finali

Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dal presente capitolato, si rinvia alle disposizioni normative vigenti in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto di concessione in uso.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Denise Puddu