

CITTA' DI BISCEGLIE

Provincia di Barletta-Andria-Trani

REPUBBLICA ITALIANA

AFFIDAMENTO IN GESTIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE

COMUNALE DENOMINATO "TRULLO VERDE"

TERRAZZA N. 1. CODICE CIG: _____.

Nr. _____ di Rep.

L'anno duemilaventidue, il giorno _____ del mese di

_____ in Bisceglie e nella Segreteria Generale.

Avanti a me _____ Segretario Generale del Comune,

autorizzato per legge a rogare gli atti nell'interesse dell'Amministrazione

Comunale si sono personalmente costituiti i signori:

1) Arch. Giacomo Losapio,, nella qualità di Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture, il quale dichiara di intervenire in quest'atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale (P.IVA 00973800725);

2) _____,

I suddetti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, di comune accordo, con il mio consenso, non fanno richiesta di assistenza dei testimoni.

P R E M E S S O:

che, con determinazione del Dirigente Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il capitolato per l'affidamento in concessione dell'immobile comunale denominato "TRULLO VERDE" per la terraz-

za n.1 per la durata di anni cinque, con un canone annuo a base d'asta di € 16.177,00;

che l'avviso di gara venne pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal _____ al _____ e sul sito internet www.comune.bisceglie.bt.it/gare di questo Comune;

che, a seguito dell'espletamento della gara, come risulta dal verbale redatto in data _____, approvato con determinazione dirigenziale _____, l'appalto suddetto fu aggiudicato alla ditta _____, che ha offerto l'aumento percentuale del ___% sull'importo a base d'asta di € 16.177,00 annuo che determina il canone annuo di € _____, per un valore contrattuale per il quinquennio di € _____;

che _____ ha presentato autodichiarazione, in data _____, dalla quale si rileva che la stessa e la ditta da essa rappresentata non sono sottoposte a misure di prevenzione ai sensi dell'art.10 della 575/65 (legge antimafia);

che ai sensi e per gli effetti dell'art.76 comma 5 del D.L.vo n.50/2016, con nota prot.n. _____ del _____, trasmessa a mezzo PEC, è stato comunicato, alle ditte partecipanti, l'esito di aggiudicazione dell'appalto di cui al presente atto e che si sono ad oggi materializzate le condizioni per la stipula del contratto;

C I O ' P R E M E S S O :

e nell'intesa che la premessa narrativa va considerata parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – OGGETTO

Il Comune di Bisceglie, concede alla ditta “ [REDACTED] ” il lotto unico dell’area comunale denominata “Trullo Verde”, composto dalla terrazza n.1, come meglio identificata nella planimetria posta in allegato al presente atto;

ARTICOLO 2 – DURATA

La presente concessione ha la validità di **5 (cinque)** anni decorrenti dal verbale di consegna dell’immobile.

ARTICOLO 3 – CANONE

Il canone di concessione dovuto al Comune per il lotto unico è fissato in € [REDACTED] annui, determinato dall’offerta percentuale in aumento del [REDACTED] %, presentata dal concessionario in sede di gara, sull’importo annuo a base d’asta di € 16.177,00.

Il canone annuale così determinato verrà corrisposto al Comune, mediante versamento in 4 rate trimestrali entro il primo mese del trimestre di riferimento. Sulle somme non versate alle scadenze prestabilite, per qualsiasi causa ed a qualsiasi titolo dovute in relazione al presente contratto, l’aggiudicatario sarà tenuto senza necessità di costituzione in mora, al pagamento degli interessi moratori in ragione del tasso legale, fermi per il Comune tutti i diritti di cui all’art.7.

Anche in deroga degli articoli 1193 e 1194 del Codice Civile qualsiasi versamento del gestore sarà sempre imputato in primo luogo a copertura di eventuali interessi di mora e spese e successivamente alle semestralità di canone, iniziando da quelle scadute da maggior tempo. Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione fosse sollevata

dal gestore o dovesse comunque sorgere tra le parti non potrà in alcun modo autorizzare questa ultima a sospendere il puntuale pagamento dei canoni secondo le scadenze pattuite, oltre all'adeguamento ISTAT.

In caso di mancato pagamento di una sola rata entro i termini stabiliti, verrà altresì applicato quanto disposto dal successivo art.14 in tema di revoca della concessione.

ARTICOLO 4 - CAUZIONE DEFINITIVA.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi del concessionario, è prestata cauzione definitiva in misura pari a cinque annualità del canone offerto; tale cauzione dovrà essere reintegrata dal concessionario, qualora l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersi di essa in tutto o in parte durante l'esecuzione della concessione, in seguito al venir meno degli obblighi assunti.

La cauzione definitiva è stata costituita per l'intero periodo di affidamento con decorrenza dal _____ e sino a tutto il _____, con Polizza Fideiussoria n. _____, emessa in data _____, dalla società _____, per una somma garantita di € _____, pari al canone delle cinque annualità. La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione 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 della stazione appaltante.

ARTICOLO 5 - COMPITI DEL CONCESSIONARIO.

Il servizio di gestione dell'immobile denominato "Trullo Verde", terrazza n.1 da svolgersi secondo criteri di imprenditorialità e nel rispetto

delle vigenti norme comprende:

- l'attività di gestione dell'indicata struttura ricettiva; nell'area solarium sarà consentito il collocamento di sedie a sdraio, lettini ed ombrelloni ed attrezzature che non modifichino lo stato dei luoghi ed in particolare le sagome indicate nell'allegata planimetria, imponendosi in ogni caso il ripristino dello stato dei luoghi allo scadere del contratto. Data la particolare importanza che l'Amministrazione Comunale attribuisce alla terrazza solarium ed al fine di tutelare la riservatezza degli utenti del solarium stesso, stante la sua posizione di adiacenza alla strada litoranea, il concessionario dovrà inoltre, con onere a suo carico, schermare alla vista perimetrando il sito attraverso la collocazione di opportuni arbusti ed essenze in vaso;
- ove risulti l'insussistenza di servizi igienici, il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'installazione di servizi igienici prefabbricati dotati di allacciamento ai servizi idrico-fognari cittadini. La dotazione dovrà essere rapportata al numero di utenti e relazionata alla tipologia di attività da svolgersi;
- la conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere esistenti nell'immobile, dei servizi igienico-sanitari, e delle strutture ad accessorie, nonché della rete idrica e degli impianti elettrico, antincendio e del verde;
- a totale onere e carico del Concessionario sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero lotto assegnato, del verde a dimora nell'area in oggetto, con obbligo di ripristino immediato delle piante ed essenze che dovessero, per qualsiasi ragione, risultare avvizzite,

disseccate, danneggiate od estirpate, nonché alla pulizia quotidiana dell'intera area concessa.

ARTICOLO 6 - GESTIONE DEI SERVIZI

Sono a carico del concessionario tutti i materiali e le attrezzature occorrenti per i servizi; tutte le spese di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione, nonché tutte le tariffe e i tributi inerenti o dovuti in ragione dell'attività svolta (acqua, energia elettrica, telefono, raccolta rifiuti, IVA, ecc.).

E' fatto divieto al concessionario di modificare, senza il consenso del concedente, la destinazione dei locali e degli impianti ed obbligo di conservarne l'efficienza.

E' a carico del Concessionario la preventiva acquisizione di autorizzazioni, concessioni, licenze ed ogni altro provvedimento amministrativo che si rende necessario per la corretta conduzione dell'immobile e dei pertinenti pubblici esercizi compresi tutti i lavori di adeguamento, anche straordinari, allo scopo necessari.

L'Amministrazione Comunale, previo accordo con il Concessionario, si riserva l'uso per un giorno la settimana degli spazi destinati al tempo libero, comunicandolo almeno 8 gg. prima dell'evento.

Tali giorni possono essere cumulabili in occasione di particolari eventi organizzati o patrocinati dal Comune.

Il Concessionario, in relazione alla fruibilità degli spazi liberi, circostanti il trullo, nonché dell'attigua spiaggia e dei servizi igienici ivi sistemati, dovrà garantire l'apertura, l'accesso e la custodia dalle ore 09,00 alle ore 02,00 del giorno successivo.

ARTICOLO 7 - ONERI.

Tutti gli oneri relativi alla gestione dell'impianto saranno a carico del Concessionario; fra essi si elencano a titolo esemplificativo, i seguenti:
Impiegati per l'Amministrazione della gestione dell'impianto; manutenzione ordinaria e straordinaria, spese telefoniche, materiale vario per servizi e per amministrazione; - tasse ed imposte connesse all'uso degli impianti concessi ed all'esercizio dell'attività; - servizio di cassa negli orari previsti per la apertura degli impianti al pubblico; pulizia e disinfezione periodica dei servizi, igienici, docce, lavabi, ed aree di pertinenza, manutenzione del verde. Sarà invece a totale carico dell'Amministrazione Comunale la manutenzione straordinaria, della struttura, qualora la stessa non sia conseguente all'incuria od all'imperizia del concessionario.

ARTICOLO 8 - OPERE E MIGLIORIE

Tutte le opere, le innovazioni e le migliorie che il concessionario intenderà apportare agli impianti ed ai locali dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale;

Al termine della concessione, le attrezzature fisse e quant'altro aggiunto dal concessionario, rimarranno di proprietà del Comune, fatta salva la possibilità di chiedere la rimozione a cura e spese del concessionario.

ARTICOLO 9 - INFORMAZIONE E VIGILANZA SULLA GESTIONE DEI SERVIZI

L'Amministrazione Comunale tramite propri incaricati, vigilerà sull'andamento della gestione dei servizi. sulla pulizia e conservazione delle zone, dei locali e degli impianti.

Al termine delle ispezioni, l'incaricato redigerà e sottoscriverà apposita relazione controfirmata dal Concessionario, il quale potrà fare le proprie riserve ed osservazioni.

ARTICOLO 10 – PERSONALE

Il concessionario dovrà assicurare il servizio con proprio personale altamente qualificato, in numero adeguato o garantire l'espletamento del servizio appaltato tenendo conto dei flussi di presenza turistica.

ARTICOLO 11 - OBBLIGHI DEL PERSONALE.

Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto: in caso di contegno poco riguardoso verso gli utenti, ovvero in caso di gravi inadempienze, il Concessionario ne risponderà direttamente all'A.C., che s'avvarrà delle procedure di cui al successivo art. 13.

ARTICOLO 12 - OBBLIGHI ASSICURATIVI E FISCALI.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e fiscali, nonché quelli derivanti dai contratti di lavoro o diversi, in base ai quali il personale presta la propria opera, sono a carico del concessionario, il quale ne è il solo responsabile.

ARTICOLO 13 - INFORTUNI E DANNI.

Il concessionario risponderà direttamente dei danni delle persone o alle cose comunque provocati dall'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvi gli interventi in favore del concessionario da parte di società assicuratrici.

Il concessionario è inoltre tenuto a stipulare apposita assicurazione a copertura degli infortuni e dei danni che possano derivare agli utenti dei

diversi servizi.

ARTICOLO 14 – PENALITÀ

Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione a qualunque obbligo derivante dalla concessione, comporteranno l'applicazione della penalità fino a € 1.000,00, con la sola formalità della contestazione degli addebiti. In caso di recidiva, le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di penali doppie o l'adozione di misure più severe a giudizio della Giunta Comunale. Le infrazioni o le inadempienze più gravi, quali il mancato pagamento dei *canoni* dovuti alle scadenze stabilite, l'ingiustificata interruzione del servizio oggetto della concessione, il percepimento doloso di tariffe non consentite, il rifiuto di ricevere comunicazioni da parte del Comune, il danneggiamento dei beni, dei locali e degli impianti oggetto della presente convenzione, il loro deterioramento o perimento per mancanza di ordinarie riparazioni, l'inadempimento dell'obbligo di reintegro della cauzione a seguito di prelievo per il pagamento della penale, potranno comportare, oltre al pagamento di penale doppia, anche l'incameramento della cauzione e la revoca della concessione, fatto salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno.

La citata somma è garantita da apposita polizza assicurativa, di cui all'art.4 del presente contratto, in relazione alla quale l'Amministrazione Comunale potrà effettuare la sua escussione, per il risarcimento dei danni al fine di effettuare il ripristino necessario.

Si conviene che unica formalità preliminare sarà la contestazione degli addebiti.

Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione con obbligo di immediato reintegro da parte del concessionario.

ARTICOLO 15 – SUBCONCESSIONE O SUBAPPALTO.

E' fatto divieto al concessionario di cedere, subconcedere o subappaltare il servizio senza previa autorizzazione del Comune, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione nonché l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causati al Comune.

In caso di infrazione alle disposizioni relative alla presente concessione commessa dal subappaltatore occulto, unico responsabile verso il Comune si intenderà il concessionario subappaltante.

ARTICOLO 16 - VERBALE DI CONSEGNA.

All'atto della consegna del servizio, verrà redatto apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti al quale saranno allegati rilievi fotografici per accertare lo stato dei luoghi alla data di consegna.

Il comune rimarrà comunque a disposizione del Concessionario per eventuali integrazioni di documentazione, qualora occorrente e di propria competenza, per richieste di ulteriori autorizzazioni necessarie al funzionamento della struttura.

ARTICOLO 17 - RESPONSABILITÀ - POLIZZE ASSICURATIVE

Il Concessionario ha stipulato e consegnato al comune, prima della stipula del presente contratto, polizza n. _____, emessa in data _____ dalla società _____, a copertura di danni derivanti da rischi di responsabilità civile verso terzi provocati dall'uso degli impianti concessi, danni derivanti da rischi incendi e scoppio, furto e dan-

neggiamento per tutto quanto oggetto del presente appalto. Le polizze indicano come beneficiario il Comune e prevede l'esclusione di ogni eccezione al Comune da parte della Compagnia di assicurazione per fatti, colpa del Concessionario e comprende l'eventuale responsabilità civile del Comune. Resta espressamente convenuto che qualunque sia il valore dell'assicurazione, la responsabilità del Concessionario verrà a cessare solo dopo che il Comune avrà conseguito l'intero risarcimento del danno subito. Ai fini assicurativi si precisa che il valore del lotto unico è stimato in € 1.200.000,00. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danno che possa derivare anche verso terzi per l'esercizio dell'attività da parte del concessionario negli impianti oggetto del presente appalto.

La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dal [redacted] e cessa alle ore 24 del [redacted] e comunque alla data di ultimazione dell'affidamento del servizio.

Il premio è stabilito in misura unica e indivisibile.

Le garanzie assicurative sono efficaci anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di canone da parte dell'affidatario e devono essere prestate in conformità allo schema-tipo di cui al D.M. MiSE del 19.01.2018, n. 31.

La garanzia assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati deve coprire tutti i danni subiti dalla Stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, azioni di terzi o cause di forza maggiore; tale polizza deve essere stipulata nella forma «Contractors

All Risks» (C.A.R.) e deve:

- a) prevedere una somma assicurata non inferiore a: euro 1.000.000,00;
- b) essere integrata in relazione alle somme assicurate in caso di approvazione di lavori e servizi aggiuntivi affidati a qualsiasi titolo all'appaltatore.

La garanzia assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi (R.C.T.) è stata stipulata per una somma assicurata (massimale/sinistro) non inferiore ad euro 750.000,00.

Qualora il contratto di assicurazione preveda importi o percentuali di scoperto o di franchigia, queste condizioni:

- a) in relazione all'assicurazione contro tutti i rischi di esecuzione di cui al comma 3, tali franchigie o scoperti non sono opponibili alla Stazione appaltante;
- b) in relazione all'assicurazione di responsabilità civile di cui al comma 4, tali franchigie o scoperti non sono opponibili alla Stazione appaltante.

Le garanzie prestate dall'appaltatore coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici.

ARTICOLO 18 - SPESE CONTRATTUALI.

Sono a carico del concessionario tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto nessuna esclusa.

ARTICOLO 19 – CONTROVERSIE

Insorgendo controversie inerenti e conseguenti l'affidamento della gestione, si elegge competente il Foro di Trani.

ARTICOLO 20 – TRACCIABILITA'

L'affidatario assume l'obbligo di rispettare le prescrizioni di cui alla legge 13.08.2010 n.136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

Allo scopo l'affidatario, con dichiarazione in data [REDACTED], ha comunicato gli estremi identificativi del conto corrente bancario acceso c/o [REDACTED] - "Codice IBAN: IT [REDACTED]", dedicato a tutti i movimenti finanziari relativi al presente servizio; ha dichiarato inoltre i nominativi delle persone delegate ad operare sul precitato conto corrente dedicato per la tracciabilità dei flussi finanziari.

L'affidatario assume obbligo ad inserire la medesima clausola di tracciabilità dei flussi finanziari nei contratti eventualmente sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti a qualsiasi titolo interessati, a pena nullità dei relativi contratti.

Tutti i pagamenti dovranno essere disposti a mezzo bonifico bancario riportante al seguente codice CIG: [REDACTED] relativo al servizio oggetto di affidamento.

L'inosservanza degli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla L.136/2010 costituirà condizione risolutiva espressa del presente contratto, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.6 della legge 136/2010.

ARTICOLO 20 – ANTI CORRUZIONE

L'appaltatore dichiara:

- l'insussistenza di rapporti di parentela, entro il quarto grado, o di altri vincoli anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai due anni precedenti, con gli amministratori e i dirigenti dell'ente, che abbiano

esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'amministrazione diretti al perfezionamento del medesimo contratto;

- di non aver offerto o promesso somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa vantaggio o beneficio sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, si impegna a non farlo durante l'esecuzione del contratto e a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia ogni illecita richiesta di denaro o altra utilità ovvero offerta di protezione o estorsione di qualsiasi natura che venga avanzata nei confronti di propri rappresentanti o dipendenti, di familiari o di eventuali soggetti legati all'impresa da rapporti professionali;

- Si impegna durante l'esecuzione del contratto, e per il biennio successivo, a non intrattenere rapporti di servizio o fornitura o professionali in genere con gli amministratori e dirigenti e loro familiari stretti (coniuge e conviventi), che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'amministrazione diretti al perfezionamento del medesimo contratto;

- Si impegna durante l'esecuzione del contratto a non avvalersi, a qualsiasi titolo e con qualsiasi tipologia di rapporto, di dipendenti dell'amministrazione che siano cessati dal servizio nell'ultimo triennio e che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'amministrazione diretti al perfezionamento del medesimo contratto.

ARTICOLO 21 - NORMA FINALE

Per quanto non previsto nel presente capitolato, si fa espresso richiamo

a tutte le norme vigenti in materia.

E richiesto io Segretario Generale ho ricevuto il presente atto, composto da [redacted] facciate intere e tante righe della [redacted] sino alla presente, scritto su supporto informatico non modificabile e letto, mediante l'uso ed il controllo personale degli strumenti informatici, ai comparenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in prova di ciò lo sottoscrivono in mia presenza mediante apposizione di firma digitale, la cui validità è stata da me ufficiale rogante verificata.

IL CONCESSIONARIO

_____ (firmato digitalmente)

**IL DIRIGENTE RIP. PIANIFICAZIONE PROGRAMMI ED
INFRASTRUTTURE**

Arch. Giacomo Losapio (firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE

_____ (firmato digitalmente)

