

SETTORE PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Repertorio n.....del.....

OGGETTO: CONCESSIONE STRUTTURE E AREE ALL'INTERNO DEL PARCO COMUNALE DE "IL FORTULLINO" UBICATO IN CASTIGLIONCELLO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESSO

- CHE il Comune di Rosignano Marittimo è proprietario, tra l'altro, di strutture e aree ubicate all'interno del parco comunale de "Il Fortullino" in Castiglioncello – loc. Fortullino.
- CHE l'immobile di cui sopra risulta individuato con colorazione gialla nella planimetria allegata al presente atto (Allegato A), per una superficie complessiva di ca. mq 15.700;
- CHE, in esecuzione a quanto disposto dalla deliberazione GC. n. 295 del 26/09/2017, questo Ente intende individuare mediante gara ad evidenza pubblica, un operatore economico cui affidare in concessione le aree di cui trattasi;
- CHE in data _____ è stato pubblicato il bando per la procedura relativa alla concessione di cui in oggetto;
- CHE, a seguito dell'espletamento della gara, con decreto dirigenziale n. _____ del _____ si è provveduto all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto;
- CHE è stato acquisito il DURC ai sensi del D.M. 30 gennaio 2015, dal quale risulta che il Concessionario è in regola con gli adempimenti contributivi e assicurativi;
- CHE l'immobile viene concesso nello stato di fatto e diritto in cui si trova, come risultante dal verbale di consegna;
- CHE con il presente atto si procede alla definizione dei rapporti e alla determinazione delle rispettive competenze e responsabilità in relazione all'affidamento e alla gestione dell'immobile sopra descritto;

CONCEDE

A _____, con sede in _____, nella persona di _____, di seguito denominato "concessionario", le strutture e aree ubicate all'interno del parco comunale de "Il Fortullino" in Castiglioncello – loc. Fortullino, individuato - con colorazione gialla - nella planimetria allegata al presente atto (Allegato A);

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO

L'area nel suo complesso, ubicata in loc. Fortullino a Castiglioncello e identificata al Catasto Terreni fg. 31 particelle 279, 1130 e 1132, al Catasto Fabbricati fg. 31 particelle 1129 sub 601 e 1131 sub 601, per una superficie complessiva di ca 15.700 mq, risulta costituita da:

- a) ampia area con destinazione a parco comunale;
- b) zona per posizionamento ombrelloni e attrezzature per balneazione;
- c) struttura in muratura con servizi igienici;
- d) struttura in muratura destinata a punto di ristoro-bar per la somministrazione di alimenti e bevande.

L'immobile, come individuato nelle planimetrie allegate, viene concesso per le seguenti finalità:

- a) gestione del punto di bar-ristoro, destinato alla somministrazione di alimenti e bevande, in conformità alle prescrizioni di legge in materia;
- b) gestione e mantenimento dei servizi igienici aperti al pubblico, opportunamente segnalati, disponibili gratuitamente a tutti i fruitori del complesso comunale;
- c) svolgimento dell'attività di noleggio e posa di ombrelloni e sdraio;
- d) garantire la massima fruibilità del parco comunale e il libero accesso al mare.

ART. 2 – DURATA

La concessione decorre dalla data del rilascio della stessa fino al 31/12/2020.

Il concessionario è tenuto, comunque, ad accettare eventuali sospensioni temporanee della concessione per esigenze di interesse pubblico, sicurezza, igiene e sanità e/o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico.

ART. 3 – CANONE CONCESSIONARIO

La concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo, offerto in sede di gara, pari a € _____ oltre IVA se dovuta, da aggiornare annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento è automatico e decorre dal mese di gennaio 2019 con riferimento al mese di dicembre 2018.

Per l'anno in corso il canone da corrispondere è pari a € _____ (importo da rapportare ai mesi effettivi di gestione), da corrispondersi entro il mese di ottobre.

Per gli anni successivi i pagamenti devono avvenire in numero 2 rate da corrispondersi entro il 30 aprile e il 31 ottobre.

In caso di ritardo nei pagamenti dovuti, saranno applicati, per ciascun giorno di ritardo, gli interessi legali di mora, come previsto dalla normativa vigente, e addebitate eventuali spese di notifica, fatta salva la prova del maggior danno subito dall'Ente.

ART. 4 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà consegnato in data _____ con predisposizione di un Verbale di consegna e redatto in contraddittorio con il Concessionario. Da quel momento il concessionario assume la responsabilità di custode del bene per tutta la durata della concessione.

Il bene in oggetto viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il concessionario rinuncia a ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Comune e ad ogni azione nei confronti dello stesso per la mancata rispondenza alle normative tecniche e di sicurezza, oltre che per eventuali vizi o difetti dei beni, manlevando e tenendo indenne l'Ente da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

Alla scadenza della concessione, sarà predisposto il verbale di riconsegna.

ART. 5 – ARREDI E ATTREZZATURE

Costituiscono parte integrante della struttura gli arredi e le attrezzature ivi presenti, forniti dal Comune e risultanti dall'elenco allegato al Verbale di consegna.

Tali beni dovranno essere mantenuti, per l'intera durata della concessione, in perfetto stato di utilizzo e manutenzione, rinnovati in caso di necessità e riconsegnati al Comune, alla scadenza della concessione, unitamente alla struttura.

ART. 6 – ONERI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è tenuto al rispetto dei seguenti obblighi:

- a)** provvedere alla custodia e pulizia dell'area, delle strutture e degli impianti concessi, al fine di garantire il mantenimento delle condizioni di decoro e funzionalità degli stessi;
- b)** provvedere al pagamento del canone concessorio e delle spese connesse alle utenze attive e/o da attivare (acqua, energia elettrica, ecc.) a proprio nome;
- c)** rigorosa osservanza di tutte le disposizioni di legge di carattere assicurativo e previdenziale, comprese quelle previste dal contratto collettivo di lavoro di riferimento per l'eventuale personale dipendente, ed eventuali volontari;
- d)** osservare tutte le disposizioni di legge in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- e)** pagare le imposte, tasse ed ogni onere fiscale derivante dalla gestione del pubblico esercizio;
- f)** pagare ogni e qualsiasi onere prevedibile e imprevedibile per la buona tenuta e conservazione dell'immobile e per la gestione del pubblico esercizio;
- g)** obbligo di munirsi delle autorizzazioni e dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, anche in occasione di manifestazioni e intrattenimento a carattere temporaneo o di altro tipo con presenza di pubblico;
- h)** divieto di svolgere attività che possano ricondursi al gioco d'azzardo o alle scommesse; è fatto divieto, altresì, di installare slot machine o quant'altro di similare.

ART. 7. ONERI SPECIFICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è tenuto, altresì, al rispetto dei seguenti obblighi specifici, connessi all'utilizzo dei beni oggetto di concessione e all'esercizio delle attività previste:

- garantire la piena e libera fruibilità del parco pubblico nonché il libero accesso al mare;
- conservazione delle aree esterne libere da attrezzature e/o manufatti fissi, laddove non preventivamente autorizzati dal Comune;
- divieto di effettuare alcun tipo di manomissione e/o modifica di qualsiasi genere, se non ufficialmente autorizzati dall'Amministrazione;

- consentire l'utilizzo di proprie attrezzature per ristoro e/o balneazione ai cittadini che non si avvalgono delle attrezzature e dei servizi gestiti dal concessionario, pur nell'ambito di regole organizzative e gestionali per l'utilizzo del parco che il concessionario è tenuto ad individuare e concordare con l'Amministrazione;
- garantire il servizio di salvataggio in mare, sette giorni su sette, con orario minimo dalle ore 9,00 alle ore 19,00, dal 15 giugno al 15 settembre di ciascun anno;
- dotare il parco pubblico di tavoli, con possibilità di far pagare un contributo per l'utilizzo degli stessi, mettendo a disposizione almeno n. 5 tavoli ad uso gratuito, adeguatamente segnalati; detti arredi saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio dell'Ente al termine della concessione;
- adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi nell'intera area, compreso anche il rischio di caduta piante di alto fusto o sue parti;
- svolgimento delle attività nel rispetto e secondo le prescrizioni di legge in particolare per quanto attiene agli orari, ai periodi di apertura e chiusura, nonché all'organizzazione complessiva del pubblico esercizio;
- provvedere all'eventuale adeguamento degli impianti in base alla normativa vigente;
- provvedere alla volturazione dell'Autorizzazione Unica Ambientale allo scarico delle acque reflue dell'attività non recapitanti in pubblica fognatura e e garantire il rispetto di tutte le prescrizioni in essa contenute;
- trasmettere, entro il mese di dicembre di ogni anno, una rendicontazione puntuale delle entrate e delle spese riferite alla gestione del complesso comunale.

Il concessionario è tenuto, altresì, all'adempimento dei seguenti obblighi:

- gestione complessiva della raccolta differenziata dei rifiuti prodotti nel parco e derivanti dallo svolgimento delle attività esercitate: installazione all'interno del parco e presso il Bar di idonei contenitori con l'indicazione delle tipologie di rifiuto e svuotamento periodico degli stessi presso gli appositi cassonetti stradali;
- corretto smaltimento dei rifiuti secondo la normativa vigente;
- utilizzo parsimonioso delle risorse naturali (acqua, energia elettrica, metano, ecc.);
- divieto di effettuare scarichi in ambiente;
- non depositare combustibili o sostanze infiammabili;
- utilizzo di dispositivi e buone pratiche gestionali finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale derivante dalle attività esercitate nell'ambito della concessione (es. utilizzo prodotti di pulizia a basso impatto ambientale, piatti, stoviglie);
- rispetto rigoroso della normativa in materia ambientale.

ART. 8 – MANUTENZIONE

Il concessionario deve provvedere all'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature, nonché dell'area verde.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature non a norma (senza marchio CE e/o dichiarazione di conformità).

ART. 9 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO – TRATTAMENTO DEI LAVORATORI

L'Amministrazione Comunale resta sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni e/o infortuni a cose e/o persone che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'esercizio totale o parziale della concessione.

A tal fine, il concessionario ha stipulato apposita assicurazione per responsabilità civile per i rischi connessi all'uso dell'immobile in concessione e alle attività esercitate, conforme a tutto quanto previsto nel disciplinare di gara, la cui copia si conserva agli dell'ufficio.

Nell'esecuzione delle prestazioni che formano oggetto della presente concessione, il concessionario è tenuto ad osservare, integralmente, il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi, nazionale e territoriale, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni.

Il concessionario si obbliga, altresì, ad applicare il contratto o gli accordi medesimi, anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione, e, se cooperative, anche nei rapporti con soci.

I suddetti obblighi vincolano il concessionario, anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o se receda da esse, e ciò indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura, dalla dimensione del soggetto e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

Il concessionario è, inoltre, obbligato al versamento all'INAIL e agli altri Enti Previdenziali e Assistenziali cui il lavoratore risulti iscritto.

Il concessionario datore di lavoro è l'unico responsabile di sue eventuali inadempienze retributive o contributive nei confronti dei propri dipendenti, i quali, pertanto, non potranno invocare l'intervento sostitutivo del Comune concedente.

Il Comune concedente resta estraneo ad eventuali rapporti giuridici o di fatto intercorrenti tra concessionario e terzi a qualsiasi titolo e, in particolare, ai rapporti con i soggetti cui il concessionario medesimo ha affidato l'esecuzione di prestazioni oggetto della presente concessione (lavori e/o attività gestionali). Il concessionario manleva e tiene integralmente indenne il Comune di Rosignano Marittimo da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dei soggetti esecutori e/o di terzi.

Reiterate inadempienze in materia di tutela dei lavoratori costituiranno causa di decadenza della presente concessione per inadempimento.

ART. 10 – MODIFICHE, INNOVAZIONI E TRASFORMAZIONI

E' fatto divieto assoluto al concessionario di effettuare modifiche, innovazioni o trasformazioni all'immobile oggetto di concessione, salvo quelle preventivamente autorizzate dall'Ente e previa acquisizione dei relativi titoli abilitativi, ove necessari.

Eventuali modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni, nonché eventuali adattamenti per un funzionamento ottimale, preventivamente concordati con l'Ente e realizzati nel rispetto delle

previsioni di legge e dei vigenti strumenti urbanistici e ottenimento a proprio carico di tutti i titoli abilitativi, saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio dell'Ente senza che il concessionario possa vantare alcun diritto di indennizzo o rimborso.

Le spese migliorative relative ad interventi non autorizzati, possono dare luogo all'applicazione di penali. L'Ente si riserva, comunque, il diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

La realizzazione di strutture temporanee stagionali e/o a servizio dell'attività potrà essere effettuata, a cura e spese del Concessionario, previa autorizzazione dell'Ente nonchè ottenimento di tutti i titoli abilitativi necessari. Alla fine dei lavori dovranno essere depositati collaudi, agibilità e aggiornamento catastale sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'U.O. Patrimonio.

A fine concessione, dette strutture temporanee dovranno essere rimosse a cura e spese del concessionario stesso, che provvederà anche al relativo aggiornamento catastale, altrimenti rimarranno di proprietà comunale senza diritto di rimborso alcuno.

ART. 11 – SICUREZZA

Il concessionario è tenuto a rispettare quanto previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. sia nell'esecuzione di eventuali lavori che si rendessero necessari sia nello svolgimento delle attività gestionali. Qualora affidi in appalto una o più prestazioni riferibili alla presente concessione assumerà il ruolo di committente ai sensi degli art. 26 e 90 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i, nonché di datore di lavoro per la parte attinente la gestione della struttura.

Il Comune non garantisce, ai sensi degli artt. 23 e 72 del D.Lgs. n. 81/2008 e delle altre disposizioni dello stesso decreto, la perfetta rispondenza delle attrezzature, impianti e strutture oggetto di concessione alle normative tecniche e di sicurezza vigenti per cui, prima dell'utilizzo degli stessi, il concessionario dovrà effettuare tutte le verifiche necessarie ed eventualmente adeguare gli stessi alle normative applicabili, manlevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità legata al D.Lgs. n. 81/2008.

ART. 12 – DECADENZA E REVOCA

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune del rispetto di quanto stabilito dalla presente concessione.

Eventuali inadempimenti sono contestati per scritto, con fissazione di un termine per la relativa regolarizzazione. Decorso inutilmente tale termine, il Comune ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione ed incamerare la cauzione, senza che il concessionario possa avanzare pretesa alcuna in merito ad eventuali rimborsi e/o indennizzi, fatti salvi il pagamento del canone non ancora corrisposto e l'eventuale applicazione delle sanzioni previste.

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento del rilascio della concessione o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione può essere revocata. In tal caso, il Comune deve darne comunicazione al concessionario con un avviso di almeno 30 giorni e, comunque, in tempo utile per la restituzione dell'immobile. La revoca determina l'inidoneità della concessione a produrre ulteriori effetti.

In caso di revoca, viene effettuato il conguaglio del canone, proporzionalmente al periodo di effettivo utilizzo, senza alcun obbligo di indennizzo al concessionario per il plusvalore derivante da eventuali migliorie, siano esse concordate o meno.

Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l'Amministrazione provvede al loro indennizzo.

ART. 13 – CAUZIONE E PENALI

A garanzia di tutti gli obblighi assunti, contestualmente al rilascio della presente concessione, il concessionario presta una cauzione dell'importo di € _____, (10% dell'importo contrattuale complessivo) mediante ... (deposito in contanti, assegno circolare non trasferibile, garanzia o polizza fideiussoria)

Il ritardato adempimento degli obblighi concessori rispetto a scadenze stabilite, comporta l'applicazione di una penale pari al 1%o dell'importo concessorio complessivo, per ogni giorno di ritardo. Per altri inadempimenti, si procederà ad applicare le penali come di seguito specificato:

- violazione di obblighi legati al rispetto della normativa in materia di sicurezza: 500,00 €
- violazione di obblighi legati al rispetto della normativa in materia ambientale: 300,00 €
- violazione di obblighi legati al rispetto della normativa in materia di trattamento dei lavoratori: 500,00 €
- violazione di obblighi legati al mancato ottenimento di titoli abilitativi: 1.000,00 €
- ritardato pagamento del canone concessorio: interessi di mora per ogni giorno di ritardo;
- mancata trasmissione dei documenti richiesti dall'Ente: 100,00 €

Per quanto non previsto nella presente concessione, si rimanda alla disciplina del codice civile in materia di penali per inadempimenti contrattuali.

Il pagamento della penale viene effettuato mediante prelievo dalla cauzione, che deve essere reintegrata dal concessionario entro 30 giorni dalla richiesta dell'Ente. In caso di mancato reintegro si procederà con la decadenza e revoca del presente atto

L'incameramento della cauzione definitiva è da considerarsi risarcimento parziale del danno all'Amministrazione per grave inadempimento. L'Amministrazione si riserva di chiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni, anche proponendo azioni nelle competenti sedi giudiziarie.

ART. 14 - RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla concessione prima del termine naturale di scadenza, previo preavviso di almeno 6 mesi, senza che nulla gli sia riconosciuto a titolo di risarcimento e/o indennizzo.

In difetto di tale preavviso, il concessionario perde la cauzione, fatti salvi ulteriori risarcimenti dovuti al Comune per eventuali danni subiti in relazione alla rinuncia.

ART. 15 – SUB-CONCESSIONE

E' fatto espresso divieto al concessionario di affidare in sub-concessione l'immobile di cui al presente atto, pena la revoca della concessione stessa.

L'eventuale cessione/affitto d'azienda è subordinata al rispetto della normativa vigente, e all'autorizzazione da parte dell'Ente previa verifica dei requisiti del soggetto subentrante.

ART. 16 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 11 e 18 del D. Lgs. n.196 del 30/6/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, i dati contenuti nel presente atto sono trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

ART. 17 – VIGILANZA E CONTROLLO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare, tramite i propri tecnici e/o la Polizia Municipale, anche in contraddittorio con il Concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene e il rispetto degli obblighi concessori.

Per quanto non previsto nel presente atto, si richiamano le normative vigenti in materia.

ART. 18 – SPESE

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico del concessionario.

ART. 19 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Ad eccezione delle controversie concernenti indennità, canoni e altri corrispettivi, la competenza alla definizione delle controversie di cui alla concessione in oggetto è demandata al Giudice Amministrativo, ai sensi dell'art. 133, primo comma lett. b) del D.Lgs. n. 104/2010.

Nel caso di eventuali controversie sorte in relazione all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto, prima di intraprendere procedure contenziose, si procede a valutare, in buona fede e con spirito collaborativo, l'assoggettabilità della controversia a procedura conciliativa stragiudiziale, secondo le norme in vigore, al fine di giungere ad un accordo bonario che definisca la controversia stessa.

(Ing. Andrea Immorali)

Per accettazione
Il Concessionario
