



Città di Luni

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FABBRICATO AD USO PRIMA ACCOGLIENZA E RISTORO CON BAR E ANNESSI SERVIZI PUBBLICI – CONCESSIONE IN GESTIONE DI PORZIONE DI AREA IN VIA FALASCHI

Art. 1: Oggetto della Concessione

La concessione consiste nella gestione di un'area, individuata nella planimetria dello stato attuale allegata (Allegato 1), finalizzata all'accoglienza dei visitatori della Zona Archeologica e del territorio, alla realizzazione di forme di iniziative di promozione per il territorio e di infopoint.

L'area in questione, pertanto, dovrà essere prioritariamente destinata alla realizzazione di accoglienza ed essere il primo punto di approdo all'Area Archeologica e biglietto da visita del territorio.

La concessione prevede, oltre all'utilizzo dell'area, anche la manutenzione ordinaria della stessa e delle altre strutture presenti, nonché la custodia, la vigilanza, la pulizia, la sicurezza, il pagamento di utenze e consumi in genere, oneri fiscali e assicurazione, personale idoneo alla gestione, ecc ...

Art. 2: Durata della Concessione

La durata della concessione è stabilita in 7 (sette) anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione, oppure dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna sotto riserva di legge.

È facoltà del Comune concedente di richiedere al Concessionario l'eventuale proroga della concessione, alle medesime condizioni di gestione in corso, nelle more dell'espletamento del nuovo affidamento.

Art. 3: Consegna

Il Comune consegna l'area e le relative strutture sovrastanti (immobili, arredi, impianti, attrezzature ecc...) per i quali è redatto apposito verbale di consistenza dei beni di proprietà comunale.

Il Concessionario potrà acquistare e installare, con oneri a proprio carico e previa autorizzazione scritta del Comune, altri arredi e attrezzature che riterrà necessari allo svolgimento dei suoi compiti, nonché provvedere alla piantumazione di nuove essenze arboree; al termine della concessione tali beni saranno di proprietà esclusiva del Comune di Luni.

Alla scadenza della concessione il concedente, in contraddittorio con il concessionario, effettuerà il controllo sullo stato di consistenza dei beni consegnati in gestione e verrà redatto un verbale di restituzione.

Il Concessionario dovrà riconsegnare l'area in buono stato, sia di manutenzione che di pulizia, pena il risarcimento dei danni, il giorno successivo alla scadenza del contratto.

Art. 4: Canone di Concessione

Per la concessione dell'area e degli impianti in essa presenti dovrà essere corrisposto al Comune di Luni un canone di concessione di € 700,00 calcolato in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da pagarsi con rate mensili.

Il canone di locazione è soggetto agli adeguamenti ISTAT e in caso intervengano eventi eccezionali, a giudizio del concedente, si potrà procedere ad una rimodulazione dello stesso.

Tutte le spese per utenze riferite all'area ed agli immobili in essa insediati saranno ad esclusivo carico del Concessionario.

Art. 5: Obblighi del Concessionario

Il Concessionario, con la gestione dell'area affidata e delle strutture ivi presenti, si impegna a programmare e porre in essere tutte le iniziative indicate nella propria offerta in sede di gara, la cui attuazione comunque dovrà essere preventivamente approvata ed autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Gli oneri per l'organizzazione e l'effettuazione delle iniziative promosse ai sensi della presente convenzione sono a totale carico del Concessionario che dovrà munirsi anche delle eventuali autorizzazioni necessarie.

Previo accordo con l'Amministrazione Comunale, le iniziative progettate potranno subire variazioni o sostituzioni con altre di analoga importanza nonché potranno essere implementate senza oneri per il concedente.

Il Concessionario, inoltre, dovrà sottostare ai seguenti obblighi:

1. Non potrà essere apportata alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'area concessa, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente;
2. Provvedere alla manutenzione ordinaria, la custodia, la gestione, la pulizia dell'area e delle strutture presenti ed in particolare:
 - a. Effettuare lo sfalcio del verde dell'area affidata durante il periodo aprile – ottobre di ogni anno non inferiore a 8 (otto) e comunque l'erba non potrà mai superare i 3 cm di altezza;
 - b. Pulizia di tutti i vialetti, rimozione di scarti e/o rifiuti lasciati dagli utenti;
 - c. Vigilanza sul corretto uso delle attrezzature da parte del pubblico;
 - d. Garantire la copertura wi-fi pubblica e gratuita per l'utenza;
3. La struttura presente nell'area dovrà essere destinata esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande. L'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico è vincolata alla durata della concessione dell'area pubblica;
4. Dovrà garantire il libero e gratuito accesso al pubblico nell'area assegnata e destinata all'infopoint, secondo gli orari sanciti dal Comune assicurandone la completa fruizione da parte dei frequentatori;
5. Dovrà garantire l'accesso alla struttura ed ai servizi igienici ai singoli e/o gruppi per merende o pranzi al sacco predisponendo eventualmente apposita area pic nic;
6. Dovrà garantire, con oneri a proprio carico, la custodia, la gestione e la pulizia dell'area affidata nonché la cura, la manutenzione ordinaria della stessa e delle strutture ivi presenti;
7. Tutte le iniziative realizzate dal concessionario nell'area assegnata, sia che comportino la corresponsione di un prezzo a carico degli utenti sia che siano fruibili gratuitamente, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione;
8. Sarà direttamente responsabile verso il concedente e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite di acqua, fughe di gas, ecc.. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa. A tal riguardo dovrà essere stipulata, con oneri a carico del concessionario, apposita polizza assicurativa di responsabilità civile per danni arrecati al committente o a terzi nello svolgimento dell'attività di cui al successivo art. 15;
9. Dovrà garantire l'osservanza delle disposizioni in materia di tutela della quiete pubblica, impegnandosi a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della pubblica amministrazione;
10. Dovrà garantire l'apertura del bar secondo l'orario proposto nell'offerta tecnico qualitativa e comunque con giorni e orari in ogni caso corrispondenti a quelli di fruizione della zona archeologica;

Qualsiasi miglioria infrastrutturale che verrà posta in essere dal concessionario, previa autorizzazione da parte del Concedente, verrà acquisita al patrimonio comunale e il concedente non dovrà nulla a titolo corrispettivo al concessionario.

Il concessionario è, altresì, tenuto:

- All'incondizionato rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- All'applicazione del trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalla legge in materia nei confronti del personale di cui si avvale nell'ambito della presente convenzione;
- Ad assolvere a tutti gli obblighi ed oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali; il Concessionario ne è il solo responsabile con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del concedente e di ogni indennizzo.

Art. 6: Obblighi del Concedente

Il Concedente, con il presente si obbliga:

- Ad effettuare la manutenzione straordinaria dell'area affidata in concessione e delle strutture presenti. Qualora detti lavori si rendessero necessari per incompetenza o negligenza nella manutenzione ordinaria o nella custodia da parte del concessionario o per riparare danni causati da azioni dolose, sarà dato corso alla procedura per ottenere il giusto risarcimento verso il Concessionario stesso o verso terzi;

Il Comune eserciterà tutte le funzioni ispettive ritenute utili per assicurarsi che la concessione sia espletata in base alle prescrizioni contrattuali e "alla regola d'arte" a mezzo di sopralluoghi e verifiche.

Art. 7: Attività di somministrazione alimenti e bevande

Avvalendosi delle strutture fisse all'uopo realizzate presenti nell'area assegnata, il Concessionario, in possesso dei requisiti richiesti e previo rilascio delle autorizzazioni necessarie, dovrà gestire l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o ristorazione nei limiti di legge.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al Concessionario, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività dell'impianto oggetto della presente concessione.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto servizio nonché quelli necessari per l'ottenimento del nulla osta igienico sanitario.

L'ingresso e la permanenza delle persone nel locale per usufruire del servizio infopoint non comporta alcun obbligo di consumazione.

Art. 8: Servizi ed Accessori

Nei periodi durante i quali non è prevista alcuna organizzazione di eventi da parte del Concessionario, secondo il programma autorizzato dall'Amministrazione, il Comune si riserva la possibilità di utilizzare l'area esterna, dandone comunicazione al gestore con preavviso di almeno dieci giorni, per iniziative di interesse collettivo.

In tali occasioni non è dovuto alcun compenso al Concessionario.

Resta, comunque, inteso che, in tali circostanze, sarà cura del Comune stesso provvedere all'effettuazione degli interventi straordinari connessi alle iniziative intraprese.

Durante tali manifestazioni è consentita l'apertura da parte del Concessionario del servizio per la somministrazione di alimenti e bevande e/o ristorazione se autorizzate dall'Ente competente.

Art. 9: Subconcessione

È espressamente vietata la subconcessione in tutto o in parte dell'area e delle strutture affidate in concessione, nonché del servizio di organizzazione delle iniziative di aggregazione.

La violazione di tale divieto comporterà l'immediata decadenza del contratto e l'incameramento nelle casse comunali del deposito cauzionale di cui al successivo articolo 13, senza pregiudizio di ogni altra ragione od azione verso la concessionaria medesima.

Art. 10: Sospensione del Contratto

Il contratto si intenderà sospeso, senza nessuna pretesa da parte del concessionario, qualora per un motivo di forza maggiore (es. lavori di manutenzione, inagibilità ecc.) l'Amministrazione Comunale decidesse di chiudere l'area assegnata per un determinato periodo. In tal caso verrà data comunicazione scritta al concessionario.

Alla riapertura, sempre previa comunicazione scritta, la convenzione riprenderà la sua efficacia, senza alcuna pretesa economica da parte del concessionario per l'attività non esercitata nel periodo di sospensione.

Art. 11: Decadenza Contrattuale

La concessione potrà essere dichiarata decaduta dal Comune in qualsiasi momento prima della scadenza, con un preavviso di almeno 2 (due) mesi e senza alcun compenso, nei seguenti casi:

- mancata realizzazione delle iniziative di aggregazione offerte in sede di gara;
- mancato pagamento del canone per 3 rate mensili nell'anno;
- cessazione dell'attività da parte del concessionario e/o chiusure ingiustificate superiori a 30 giorni;
- gravi violazioni di legge o degli obblighi assunti con il contratto quali ad esempio l'impegno a garantire libero accesso all'area concessa, eventualmente segnalati dagli utilizzatori dell'infopoint, dopo che, salvo il caso di recidiva, il concessionario diffidato dal Comune non abbia ripristinato, nei termini assegnatigli, le condizioni previste nel contratto stesso;
- uso improprio dell'area concessa rispetto alle finalità perseguite con la presente convenzione;
- violazione dell'obbligo di subconcessione e del divieto di mutazione dell'uso esclusivo pattuito;
- attuazione di interventi, ancorché migliorativi, senza la preventiva autorizzazione del concedente.

Art. 12: Penalità

In caso di infrazioni ritenute lievi a giudizio dell'Amministrazione, commesse nello svolgimento del servizio appaltato, si applicherà una penale di € 50,00 (cinquanta/00).

In caso di recidiva, le infrazioni lievi comporteranno il pagamento di penale doppia o l'adozione di misure più severe, sempre a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

Le infrazioni e le inadempienze più gravi potranno comportare la risoluzione del contratto.

Il Comune si riserva la facoltà, in qualsiasi momento ed a mezzo dei propri uffici competenti, senza alcun preavviso, di verificare il corretto svolgimento del servizio appaltato.

Art. 13: Garanzia

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il concessionario dovrà costituire, all'atto della stipula della convenzione, una cauzione pari al 10% (dieci %) dell'importo del canone complessivo, a favore del Comune per tutta la durata dell'appalto. Tale cauzione potrà essere estinta solamente ad avvenuto controllo, alla cessazione della concessione, da parte degli organi comunali, che attestino le perfette condizioni delle strutture, nonché il regolare

versamento del canone e delle spese. Il concedente si riserva la facoltà di richiedere garanzie aggiuntive per le opere di valorizzazione approvate in sede di gara.

Art. 14: Spese a Carico del Concessionario

Tutte le spese inerenti la presente convenzione comprese quelle di stipula della presente, nessuna esclusa, saranno a carico del concessionario.

Il concessionario assume a suo completo carico tutte le imposte, le utenze, e le tasse relative alla concessione di che trattasi.

Art. 15: Responsabilità verso terzi

Poiché nell'esercizio del rapporto concessorio opera una "sostituzione" integrale del Concessionario nella posizione del Concedente, l'unico responsabile nei confronti dei terzi è il Concessionario, conformemente al principio secondo cui il Concessionario ha l'obbligo di tenere indenne il Concedente proprietario dell'area da qualsiasi pretesa vantata da terzi e riconducibile al presente rapporto di concessione.

Il Concessionario esonera quindi interamente e senza riserve ed eccezioni il Comune di Luni da ogni responsabilità per eventuali danni a persone e a cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

Il Concessionario si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone da questi designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato da personale non autorizzato dal Concedente, che sia causa di danno alla funzionalità alla funzionalità degli impianti e delle attrezzature.

Il Concessionario rifonderà al Concedente tutti i danni arrecati all'immobile nella misura stabilita dall'Ufficio Tecnico comunale.

Per garantire una congrua copertura assicurativa relativa a Responsabilità Civile verso terzi nello svolgimento della concessione in oggetto, il concessionario si impegna a presentare una polizza con massimali non inferiori ad € 3.000.000,00 per sinistro, € 3.000.000,00 per persona, € 1.000.000,00 per cose e animali.

I contratti di assicurazione suddetti dovranno essere stipulati con compagnie di primaria importanza.

Art. 16: Controllo della qualità del Servizio

Il Comune vigilerà sul servizio per tutta la durata del contratto con le modalità discrezionalmente ritenute più idonee, senza che il concessionario possa sollevare eccezione di sorta.

Art. 17: Cambiamenti della struttura organizzativa

I cambiamenti della struttura organizzativa del concessionario dovranno essere comunicati al Concedente entro quindici giorni dal loro verificarsi; in tali evenienze il rapporto di concessione proseguirà automaticamente fino alla naturale scadenza, con l'eventuale nuova e/o diversa denominazione del concessionario.

Nell'ipotesi in cui l'affidamento avvenga a favore di una Società, sono ammesse modifiche societarie.