



CITTÀ DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

CAPITOLATO

CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO " PERLA DEL TIRRENO " AD USO DI STABILIMENTO BALNEARE

- stagione estiva 2019 -

ART. 1 - Con separato contratto di cui è parte integrante il presente capitolato d'oneri costituente di esso *l'allegato "A"*, il Comune di Santa Marinella, al fine di ottenere un migliore prestazione in termini di efficacia ed efficienza nonché un'offerta più adeguata alle esigenze turistiche e della cittadinanza, affida in concessione a terzi l'immobile meglio conosciuto come "Perla del Tirreno" ad uso stabilimento balneare. La concessione riguarda l'uso dei locali ed degli impianti descritti nell'allegato "E" denominato "Stato di consistenza ed inventario", per il periodo decorrente 1° giugno 2019 - 30 Settembre 2019.

ART. 2 – Per la sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare:

2.1 polizza assicurativa contro i danni ovvero qualsiasi altro evento e contro ogni responsabilità civile con i seguenti massimali:

- € 2.500.000,00 per ogni persona danneggiata da uno stesso infortunio;
- € 2.500.000,00 per danni alle cose.

L'assicurazione dovrà avere una durata pari a quella della concessione.

2.2 Cauzione definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs 50/2016 e s. m. e i. pari al 10% dell'importo di aggiudicazione costituita da polizza assicurativa per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nel contratto e nel capitolato nonché per eventuali danni alla struttura a lui riconducibili, escutibile a prima richiesta assoluta, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale precisando che tale garanzia deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La cauzione definitiva infruttifera verrà mantenuta dal Comune per tutta la durata naturale della locazione a garanzia dei rapporti contrattuali convenuti. Tale garanzia deve avere durata pari a quella del contratto di concessione e sarà svincolata solo con il consenso esplicito del Comune di Santa Marinella alla scadenza naturale del medesimo qualora non siano intervenuti eventi tali da determinarne l'incameramento.

2.3 attestazione dell'avvenuto pagamento dell'intero importo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 4 del relativo contratto .

2.4 perizia tecnica a firma di ingegnere strutturista indicato e selezionato dall'Amministrazione Comunale e incaricato dall'aggiudicatario a proprie spese che indichi quali sono gli interventi da compiere per l'utilizzo dell'immobile in condizioni di sicurezza

2.5 voltura a proprio nome di tutte le utenze presenti nell'immobile (energia elettrica ed alimentazione idrica)

2.6 nulla osta e autorizzazioni necessari per l'effettuazione dei lavori di manutenzione dell'immobile

- 2.7 dichiarazione a firma di ingegnere strutturista indicato e selezionato dall'Amministrazione Comunale e incaricato dall'aggiudicatario che attesti l'idoneità statica del solaio al fine dell'utilizzo dell'immobile e certifichi la corretta e completa esecuzione dei lavori indicati nella perizia tecnica;
- 2.8 certificazione dell'impianto elettrico a norma del DM 37/2008 e s. m. e i. rilasciata da impresa in tal senso abilitata;
- 2.9 Copia della concessione demaniale per l'arenile facente parte del Demanio Marittimo, antistante lo stabilimento balneare che avrà la durata pari a quella della concessione in uso dell'immobile e di cui è prevista la decadenza nel caso di rescissione e/o risoluzione anticipata del contratto. Per l'elenco dei documenti da produrre per l'ottenimento della concessione demaniale è possibile contattare l'Ufficio Demanio Comunale.
- 2.10 SCIA di inizio attività tramite lo sportello telematico SUAP del Comune corredata della documentazione di rito sulla scorta delle vigenti normative.

La consegna dell'immobile e l'avvio delle attività di gestione dell'immobile potranno iniziarsi anche sotto riserva di legge (prima della firma del contratto) previa acquisizione della documentazione di seguito elencata:

- perizia tecnica a firma di ingegnere strutturista indicato e selezionato dall'Amministrazione Comunale e incaricato dall'aggiudicatario a proprie spese che indichi quali sono gli interventi da compiere per l'utilizzo dell'immobile in condizioni di sicurezza;
- voltura a nome del concessionario di tutte le utenze presenti nell'immobile (energia elettrica ed alimentazione idrica);
- la richiesta all'Ufficio Demanio della concessione demaniale dell'arenile antistante il complesso balneare per il periodo equivalente a quello della concessione in uso dell'immobile "Perla del Tirreno",
- la richiesta di tutti gli eventuali nulla osta e autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori di manutenzione necessari a ripristinare la completa funzionalità dell'immobile come descritti nella perizia tecnica di cui sopra
- attestazione dell'avvenuto pagamento dell'intero importo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 4 del relativo contratto.

ART. 3 – La mancata sottoscrizione del contratto riconducibile a negligenza da parte dell'aggiudicatario per carenza anche di una soltanto delle predette condizioni, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione stessa e l'immediato rilascio di quanto ricevuto in consegna ancorché in forma provvisoria con relativo incameramento della cauzione provvisoria. L'Amministrazione Comunale intraprenderà diretti contatti con il secondo classificato e così di seguito in caso di nuove rinunce.

ART. 4 – Il contratto di concessione scadrà con lo spirare del termine della sua durata fissata al 30 Settembre 2019 senza bisogno di alcun preavviso restando quindi escluso il tacito rinnovo, pertanto, il Comune di Santa Marinella riprenderà il possesso materiale degli immobili e degli impianti descritti nell'allegato "E" e quant'altro precisato nel successivo articolo 12, anche in assenza dell'aggiudicatario, e con i mezzi che le circostanze richiederanno, senza che possa opporsi eccezione alcuna e comunque rinunciando, l'aggiudicatario a qualunque forma di opposizione e pretesa.

ART. 5 - E' espressamente vietata la sub-concessione a terzi di tutta, o di parte, della gestione, oggetto del contratto pena la risoluzione dello stesso. E' del pari vietato adibire gli immobili, gli impianti e le attrezzature ad uso diverso da quello della loro naturale destinazione per cui e' stato concesso in gestione.

ART. 6 - L'aggiudicatario dovrà utilizzare l'immobile secondo le regole della buona amministrazione provvedendo a sua cura e sue spese e sotto la propria responsabilità alla esatta e

completa organizzazione dei vari servizi ad essa inerenti, nessuno escluso nonché agevolare l'accesso ad eventuali portatori di handicap.

ART. 7 - L'aggiudicatario in relazione ai beni in uso ha la responsabilità del custode ai sensi dell'art. 1768 e seguenti del codice civile e dovrà in particolar modo:

- a) curare la custodia nonché l'ordinaria e la straordinaria manutenzione degli immobili, degli impianti e delle attrezzature sia di proprietà comunale che propri in modo che il tutto sia sempre decoroso, pulito ed ordinato, così da soddisfare le esigenze dei turisti e dei residenti che frequenteranno il predetto complesso;
- b) proteggere con adeguato trattamento le pareti dello stabilimento attaccabili dalla salsedine e provvedere, se necessario, al re-insabbiamento annuale della spiaggia. Dovrà inoltre provvedere, al termine di ogni stagione, a rimuovere le porte delle cabine che dovranno essere riposte in apposito locale all'interno dell'immobile;
- c) dotare lo stabilimento balneare degli arredi e delle attrezzature che si rendessero necessarie a soddisfare le esigenze degli utenti e rendere accessibile lo stabilimento balneare, ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001 e la battigia, con la predisposizione di un camminamento sulla spiaggia di larghezza pari a 90 cm che permetta di raggiungere agevolmente con una carrozzina il bagnasciuga;
- d) tenere bene esposta la tabella prezzi di: cabine, ombrelloni, sedie-sdraio, lettini, natanti, ecc.;
- e) uniformarsi ed attenersi alle disposizioni di legge e delle competenti autorità circa la pulizia e la sicurezza della spiaggia, precisandosi sin d'ora che la pulizia dell'arenile dovrà avvenire ininterrottamente per tutta la durata del contratto e quindi anche durante il periodo invernale ovvero di non utilizzo della struttura;
- f) attenersi alle disposizioni contenute nelle relative ordinanze emesse dalla Capitaneria di porto ed alle altre disposizioni di legge vigenti in materia per quanto concerne gli orari di apertura e di chiusura al pubblico, la regolamentazione dei liberi ingressi e delle soste all'arenile, l'occupazione delle cabine, il nolo di barche e natanti, l'uso di oggetti e attrezzature da spiaggia o da bagno e quant'altro previsto e disciplinato dalle normative di riferimento;
- g) eseguire, al riguardo e comunque, prontamente tutte le disposizioni che l'Amministrazione concedente ritenesse opportuno impartire per il buon andamento dei servizi, stante l'interesse pubblico perseguito;
- h) garantire la sicurezza dei bagnanti tramite personale in possesso dei specifici requisiti previsti in materia dalle vigenti normative.

ART. 8 - L'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere in ogni momento ad ispezioni e/verifiche al fine di accertare la piena osservanza delle disposizioni dettate dal contratto e dal presente capitolato d'oneri da parte dell'aggiudicatario.

ART. 9 - Sono a totale carico dell'aggiudicatario le spese tutte di esercizio, personale, vigilanza, attivazione ed erogazione di acqua per uso potabile e per i vari servizi, energia elettrica, imposte e tasse, compreso il pagamento del canone della concessione demaniale. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le attrezzature necessarie all'utilizzo dell'immobile come stabilimento balneare (lettini, ombrelloni, etc.) che dovranno essere rimosse allo scadere del contratto a cura ed oneri del concessionario; è fatto obbligo all'aggiudicatario di volturare a suo nome i contratti per l'erogazione di detti servizi per la durata della concessione in uso;

ART. 10 - L'aggiudicatario è responsabile durante tutto il periodo della concessione di ogni eventuale danno a cose e persone derivanti o dipendenti dall'esercizio del complesso balneare, compreso l'uso dell'arenile, sollevando il Comune nel modo più ampio e senza alcuna riserva, da ogni responsabilità anche in caso di danni derivanti da fatti accidentali causati da vizi occulti.;

ART. 11 – L’aggiudicatario è obbligato al rispetto integrale dei C.C.N.L. per la specifica categoria di dipendenti adibiti ai servizi espletati nella conduzione del complesso, con particolare riguardo ai minimi retributivi ed agli strumenti di tutela dell’occupazione, nonché al rispetto delle norme regolamentative delle contribuzioni e le assicurazioni sociali. E’ fatto specifico obbligo all’aggiudicatario di risultare in regola con i versamenti contributivi e previdenziali dei propri dipendenti.

ART. 12 - Gli immobili e gli impianti elencati nell’atto di consistenza ed inventario allegato “E” al contratto, verranno consegnati con apposito verbale all’aggiudicatario. Gli stessi, che l’aggiudicatario dichiara di ben conoscere e di accettare nello stato in cui si trovano, senza opporre riserve o eccezioni dovranno essere riconsegnati alla scadenza contrattuale ovvero nel giorno fissato dall’Amministrazione comunale, in caso di risoluzione anticipata. Nel caso in cui l’aggiudicatario non fosse presente alla riconsegna, il Comune riprenderà ugualmente il possesso materiale degli immobili ed impianti di sua proprietà secondo quanto previsto al precedente art. 3) redigendo apposito verbale. Dei beni appartenenti all’aggiudicatario sarà fatta indicazione nello stesso verbale ed il Comune è autorizzato a prenderli in consegna ed a custodirli a spese dell’aggiudicatario anche in altro locale. Copia del verbale sarà consegnato all’aggiudicatario con l’invito a ritirare i beni mobili di sua spettanza, entro il termine di giorni dieci decorrenti dalla redazione del suddetto verbale, decorsi i quali l’aggiudicatario sarà tenuto a rilevare il Comune delle spese di custodia, ivi comprese le eventuali spese di trasporto ed una penale giornaliera di € 120,00 (euro centoventi/00);

ART. 13 – L’aggiudicatario è tenuto all’osservanza ed al rispetto delle disposizioni dettate dal D.Lgs 81/2008 in materia di sicurezza nei posti di lavoro nonché di quanto previsto dal DM 37/2008 e s. m. e i. in materia di impianti.

ART. 14 – L’aggiudicatario di norma non potrà eseguire alcuna innovazione sui locali in concessione né variarne la destinazione e si impegna a riconsegnare l’immobile nelle condizioni in cui lo ha ricevuto al momento della consegna. Resta comunque convenuto che eventuali innovazioni e miglioramenti di qualsiasi specie comunque apportati e preventivamente autorizzati dal Comune resteranno a totale beneficio del patrimonio comunale senza che l’aggiudicatario possa avere mai nulla a pretendere a tale riguardo dal comune medesimo, né tanto meno potrà richiedere rimborsi, indennizzi, totali o parziali per gli oneri e le spese sostenute. In particolare sarà onere del concessionario l’adeguamento della struttura esistente sia dal punto di vista strutturale che urbanistico che sotto il profilo igienico sanitario al fine dell’apertura di un eventuale bar, qualora il concessionario ritenga di aprire tale attività commerciale;

ART. 15 - La inadempienza o la inosservanza anche di un solo degli obblighi contenuti nel contratto e nel presente capitolato d’oneri, comporterà la risoluzione ipso jure del contratto con l’obbligo della immediata riconsegna e del risarcimento dei danni subiti dall’Amministrazione. Fermi restando gli effetti della dichiarata risoluzione, l’Amministrazione comunale avrà facoltà, qualora sussistano pubbliche esigenze, di protrarre il momento della riconsegna al termine della stagione estiva in corso all’epoca della contestazione degli addebiti e della dichiarata volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa.

ART. 16 – In caso di risoluzione del contratto per cause imputabili all’aggiudicatario, l’Amministrazione comunale avrà diritto di rivalersi di tutte le garanzie prestate senza attendere eventuali pronunce giudiziarie. Resta salva ed impregiudicata, comunque, ogni azione spettante al Comune per ulteriori maggiori danni, qualora le garanzie prestate non fossero sufficienti a reintegrare l’Amministrazione del danno subito.

ART. 17 – Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa all’Amministrazione comunale competere, anche per risarcimento danni, l’Amministrazione comunale si riserva la volontà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 Codice Civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) mancata apertura dello stabilimento balneare senza giustificato e comprovato motivo;
- b) interruzione del servizio di gestione dello stabilimento balneare per almeno tre giorni consecutivi nell'arco di un mese solare senza giustificato motivo;
- c) irregolarità nello svolgimento della gestione ripetute nel tempo e riscontrate dal Comune;
- e) mancato ottemperamento delle prescrizioni stabilite all'art. 7 del contratto ;

La decadenza del contratto, anche prima della scadenza dei termini fissati è prevista per il verificarsi anche solo di uno dei seguenti fatti:

1. fallimento dell'aggiudicatario ovvero dell'Impresa ;
2. ricorso a subappalto ovvero a cessione/affitto di azienda;
3. trasformazione della Società e qualsiasi modifica statutaria che importi o sia suscettibile di importare una diminuzione della capacità e della responsabilità dell'aggiudicatario;
4. per mutuo consenso tra le parti.

La risoluzione del contratto è disposta con apposito provvedimento previo avvio e conclusione del procedimento secondo le disposizione della legge 241/90 e s.m.i..

ART. 18 – Nell'eventualità di risoluzione anticipata del contratto o di decadenza dello stesso l'aggiudicatario dichiara con la sottoscrizione del presente atto, che procederà a rinunciare formalmente alla concessione demaniale ottenuta in virtù della concessione in uso dell'edificio denominato "perla del Tirreno".

Santa Marinella Lì

Per presa visione e accettazione

L'AGGIUDICATARIO
