



# COMUNE DI SINISCOLA

PROVINCIA DI NUORO

Servizio Tributi, Turismo, Cultura e P.I.

Via Roma 125 – tel. 0784/870833 – 0784870824- Telefax 0784/878300

Info: [www.comune.siniscola.nu.it](http://www.comune.siniscola.nu.it) - e-mail: [segreteria generale@pec.comune.siniscola.nu.it](mailto:segreteria generale@pec.comune.siniscola.nu.it)

---

**Cig: ZB613DE7D7**

## AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN COMODATO A TITOLO ONEROSO A TEMPO DETERMINATO DEI LOCALI EX FARO SITI IN LOCALITA' CAPO COMINO

### CAPITOLATO SPECIALE D' APPALTO

#### Art. 1 – Oggetto dell'affidamento

Oggetto dell'affidamento è la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex Faro di Capo Comino" sito in località Capo Comino, come evidenziato nell'allegata planimetria. Rientra nell'oggetto della presente concessione l'utilizzo dello spazio esterno circostante la struttura. Tale area costituirà spazio pertinenziale della struttura e potrà essere utilizzata esclusivamente per le finalità stabilite nel presente Capitolato speciale. Le motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione comunale alla scelta sono:

- coinvolgere e istruire gli studenti delle scuole di ogni ordine e grado sui temi riguardanti le scienze, la salvaguardia dell'ambiente, il territorio, offrendo loro la possibilità di fare varie attività ed esperienze;
- fornire ai turisti un percorso culturale e scientifico che si integri perfettamente con l'ambiente posto all'interno del Sito di Interesse Comunitario ed il territorio e che si affianchi all'offerta culturale e di svago già presente nel territorio;
- offrire alle scuole di ogni ordine e grado la possibilità di fare varie attività ed esperienze scientifiche.

#### Art. 2 – Durata

La concessione d'uso avrà la durata di 9 (nove) senza possibilità di rinnovo.

#### Art. 3 – Criteri e modalità di gara

L'aggiudicazione avverrà mediante pubblico incanto, con le modalità di cui all'art. 83, comma 1 del Decreto Legislativo 12.4.2006 n. 163, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutabile secondo i criteri sotto indicati. Le offerte saranno sottoposte alla valutazione della Commissione di gara che aggiudicherà in via provvisoria la concessione al concorrente che avrà conseguito il maggiore punteggio complessivo derivante dalla somma dei punti assegnati all'offerta tecnica e all'offerta economica. La Commissione si riserva di chiedere eventuali chiarimenti o integrazioni a quanto presentato e/o dichiarato. A seguito della procedura di gara, l'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta

valida. Nel caso di parità di punteggio si procede al miglioramento dell'offerta economica. Ove nessuno di coloro che abbia presentato le offerte voglia migliorare la stessa, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

#### **Art. 4 - Criteri di valutazione delle richieste di partecipazione**

La valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute sarà effettuata dalla Commissione di gara che verrà nominata successivamente alla scadenza delle domande la cui nomina avverrà con determinazione del responsabile dei Servizi Turismo e Cultura che attribuirà un punteggio alle manifestazioni di interesse pervenute sulla base dei seguenti criteri:

<b>Criteri di valutazione</b>		
<u>1</u>	Qualità del progetto e valutazione delle attività/interventi che l'associazione intende realizzare nel settore culturale, ambientale, scientifico e promozione turistica del territorio. Al riguardo dovranno essere presentati adeguati ed esaurienti elaborati tecnico-descrittivi di quanto proposto e opportuno crono programma di tutte le attività previste.	<b>Max punti 25</b>
<u>2</u>	Coinvolgimento di associazioni locali	<b>max punti 5 (1 punto per associazione coinvolta)</b>
<u>3</u>	Sede fiscale localizzata nel comune di Siniscola	<b>punti 5</b>
<u>4</u>	Attività negli ambiti di intervento svolta dall'associazione negli anni precedenti (1 punto per anno)	<b>Max punti 5</b>
<u>5</u>	Titoli culturali e professionali in possesso dei soci	<b>Max punti 10</b>
<u>6</u>	Investimento economico per lo svolgimento delle attività proposte	<b>Max punti 10</b>

Il punteggio massimo attribuibile è di **60 punti**.

L'amministrazione comunale procederà ad assegnazione anche in presenza di un'unica manifestazione di interesse a condizione che il punteggio attribuito alla medesima raggiunga almeno la soglia dei 35 punti.

#### **Art. 5 – Soggetti ammessi alla gara**

Possono partecipare le associazioni di volontariato e di promozione sociale, ambientale, culturale già costituite o costituende, che svolgono attività culturali, e comunque che svolgono ogni altra attività compatibile con le attività connesse con la presente concessione. Tale requisito dovrà essere dimostrato mediante iscrizione al Registro C.C.I.A.A. (per le imprese) e/o la produzione di altra documentazione idonea per soggetti che non hanno l'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

#### **Art. 6 – Perfezionamento della concessione**

Mentre l'offerente resta impegnato per il fatto stesso di aver presentato offerta, nei termini in cui questa è stata redatta, l'Amministrazione Comunale non assume alcun obbligo, se non quando risulteranno perfezionati ai sensi di

legge tutti gli atti inerenti il conferimento in concessione dell'immobile e ad essi necessari e dipendenti, compreso l'accertamento del possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

### **Art. 7 - Canone di concessione**

Il canone di concessione per il conferimento dell'immobile è pari a **1'189,066** euro (pari al 10% del canone di locazione di mercato pari a **11'890,66** euro) annui per nove anni, come disposto con Delibera di G.C. n. 50 del 24.02.2015. In considerazione del periodo nel quale viene indetto il bando di gara, la concessione inizierà a decorrere solo dalla data di sottoscrizione del contratto. Tuttavia, in prospettiva di favorire e potenziare l'immagine della struttura al concessionario sarà consentito l'uso e l'accesso gratuito esclusivamente per lo svolgimento di attività di promozione.

Il canone di concessione non è comprensivo delle spese di gestione per acqua, riscaldamento (termoconvettori ad elettricità), energia elettrica e rifiuti, compreso l'onere per la manutenzione e la gestione ordinaria, che dovranno essere pagati a parte.

Il pagamento del canone di concessione avverrà nel seguente modo:

- PRIMO E SECONDO ANNO: unica soluzione con scadenza al 30 settembre dell'anno di competenza;
- DAL TERZO ANNO FINO ALLA SCADENZA DELLA CONCESSIONE: unica soluzione al 30 giugno dell'anno di competenza;

Le modalità di versamento saranno individuate nella concessione-contratto. Sarà comunque cura dell'ufficio comunale competente comunicare al concessionario eventuali modifiche nelle modalità di riscossione. Il concessionario non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente. Il parziale o mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, la messa in mora del concessionario; pertanto, saranno dovuti, sugli importi non corrisposti, gli interessi di mora (ex D.Lgs. 231/2002) senza che questo comporti per il concedente la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza. E' facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'incameramento della cauzione definitiva, in proporzione all'entità della rata del canone non pagata e relativi interessi, in caso di inadempienza al pagamento protrattasi per oltre due mesi.

### **Art. 8 – Responsabilità, oneri e obblighi del concessionario**

1) Il concessionario è responsabile:

- a) dell'uso dell'immobile, accessori, servizi, arredi ed installazioni che debbono essere utilizzati secondo la loro destinazione ed in base alle prescrizioni e/o limitazioni concordate con il Comune;
- b) dell'inosservanza, anche da parte di terzi, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e, volta per volta, dalle autorità competenti, nonché dalle regole di prudenza e di diligenza per evitare incidenti, danni o infortuni, comunque all'interno della zona data in concessione. Il concessionario è pertanto pienamente e personalmente responsabile ad ogni effetto di qualsiasi danno o infortunio a chiunque possa accedere ai locali, riferito alle attività promosse nella struttura stessa e con esclusione dei danni provocati dall'immobile che siano riferiti alla proprietà dello stesso;
- c) della buona conservazione e dell'efficienza dell'immobile, degli arredi e delle attrezzature tecniche in dotazione, così come documentato dal verbale di consegna dell'immobile (ex art. 15, primo capoverso), del necessario servizio di vigilanza e di custodia e degli eventuali danni causati durante l'utilizzo della struttura stessa.

La custodia e vigilanza avrà riguardo:

- alla salvaguardia della proprietà comunale nel suo complesso, impedendo manomissioni, asporti o danneggiamenti ad attrezzature, arredi o quant'altro esistente;
- alla sorveglianza dell'accesso alla struttura durante i giorni di apertura al pubblico e nel corso delle attività programmate;
- al controllo sul regolare utilizzo dell'immobile volto ad impedire abusi o arbitrii di qualunque genere;

d) alla manutenzione ordinaria, nonché alla pulizia delle attrezzature, locali, servizi, accessori, ecc., tale che la struttura nel suo complesso si presenti sempre nelle migliori condizioni d'uso.

2) Qualora venga accertato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, l'inadempimento della esecuzione dei lavori di manutenzione, potrà disporsi l'incameramento della cauzione definitiva/caparra in proporzione all'entità dell'inadempimento accertato.

3) allo scopo di evitare danneggiamenti, è fatto assoluto divieto di affiggere manifesti o altro ai vetri delle porte ed alle pareti della sala, significando che eventuali danni saranno a carico del concessionario. Eventuali manifesti potranno essere apposti mediante autoportanti:

- gli allestimenti dovranno essere effettuati mantenendo una distanza perimetrale di 50 cm., rispettando i divieti di cui sopra;
- in caso di particolari allestimenti o di utilizzo di servizi di catering e/o banqueting (basamenti in metallo, pedane per ballo, strutture con particolare peso specifico o esposizioni ed utilizzo di materiali corrosivi o coloranti, ecc.), dovrà essere prevista la parziale copertura con moquette a protezione della pavimentazione, con esclusione per il loro posamento di materiale bioadesivo;
- eventuali operazioni di preparazione e successiva cottura degli alimenti vanno effettuate in spazi esterni alla struttura.

4) Il concessionario dovrà rispettare la capienza dei singoli ambienti, ai sensi dell'art. 80 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 e dell'art. 19 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616,

5) Il concessionario è tenuto a provvedere, sotto la propria responsabilità e a propria cura e spese, al conseguimento delle licenze e delle autorizzazioni eventualmente necessarie per le attività connesse con l'utilizzo della struttura, compreso il versamento delle imposte SIAE quando dovute.

6) Il concessionario dovrà, altresì, attenersi alle disposizioni d'ordine pubblico ed alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza del lavoro vigenti in relazione all'attività esercitata nonché a tutte le norme regolamentari in materia di inquinamento acustico.

7) Il concessionario, nel corso della concessione, potrà apportare migliorie all'immobile solo ed esclusivamente con la preventiva autorizzazione scritta del Comune e nel rispetto del comma 9 del presente articolo. In ogni caso tutte le modifiche, ancorché costituiscano addizioni o migliorie, non daranno al concessionario diritto a compenso alcuno, restando in facoltà del Comune di acquisirle senza indennizzo alla scadenza della concessione o di richiederne la rimessa in pristino a spese del concessionario e fermo restando il risarcimento di eventuali danni in caso modifiche non autorizzate.

8) Il concessionario potrà installare, a propria cura e spese, strutture mobili e comunque rimovibili all'interno della struttura per lo svolgimento di attività compatibili con la gestione della struttura medesima, fermo restando il conseguimento delle relative autorizzazioni presso le autorità competenti laddove richieste, nonché il rispetto delle norme vigenti in materia e delle disposizioni contenute nei commi 2 e 9 del presente articolo. Alla fine della concessione tali strutture dovranno essere rimosse, restando comunque in facoltà del Comune di acquisirle senza indennizzo.

9) Ogni eventuale modifica alla struttura soggiace alle disposizioni di cui alla parte II, Titolo I, del D.Lgs. 42/2004 e pertanto sarà necessario acquisire preventivamente il relativo parere in materia tecnica da parte del Comune e monumentale da parte della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici.

10) Tutte le spese per consumi di acqua, energia elettrica, telefono, servizi a rete in genere, rifiuti, sono a carico del concessionario. A tal fine il concessionario provvederà ad intestarsi i relativi contratti di utenza, sostenendone gli oneri amministrativi e finanziari connessi. L'intestazione dei contratti di utenza deve essere eseguita entro due mesi dall'aggiudicazione. Durante il periodo necessario al perfezionamento dell'intestazione e/o voltura dei contratti d'utenza, le spese sono anticipate per conto del concessionario da parte dell'Amministrazione comunale. Il concessionario si obbliga irrevocabilmente a corrispondere le somme anticipate dal concedente, eventualmente da determinarsi forfettariamente sulla base dei consumi medi rilevati nell'ultimo anno, entro e non oltre quindici giorni dalla richiesta di pagamento pervenuta dallo stesso.

11) Sono, inoltre, a carico del concessionario le spese per l'assicurazione contro incendio, furto, responsabilità civile verso terzi e quant'altro necessario per tenere sollevato il Comune da ogni pretesa e rivalsa da parte di chiunque e a garanzia dei danni. Sono altresì a carico del concessionario le spese per la stipula della fideiussione bancaria e/o assicurativa a titolo di cauzione definitiva.

12) Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D.Lgs. 9.4.2008, n. 81 e si assume ogni onere e responsabilità in relazione alla completa applicazione e al rispetto della normativa di cui al D.Lgs. 81/2008. In particolare:

- dovrà ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni, dotando il personale di mezzi ed attrezzature atti a garantire la massima sicurezza in relazione alle attività svolte e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e terzi;
- dovrà comunicare, al momento dell'inizio della concessione, il nominativo del responsabile del servizio prevenzione e protezione – se previsto – nominato ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Il concessionario assume la qualità di "datore di lavoro" ai sensi del D.Lgs. 81/2008 sul quale incombono tutti i relativi obblighi, con piena manleva per l'Amministrazione concedente.

### **Art. 9 – Manutenzione straordinaria**

Le spese per manutenzioni straordinarie non dovute a danni provocati per colpa del concessionario e/o suoi dipendenti e/o suoi preposti e/o terzi, sono a carico dell'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui fossero necessari interventi di manutenzione straordinaria non dovuti a danni provocati con colpa del concessionario, o dai suoi dipendenti o preposti o terzi, il concessionario provvederà ad inviare richiesta scritta al concedente a mezzo lettera raccomandata. Questo dovrà provvedervi entro sette giorni salvo che la natura delle opere richieda un tempo maggiore, nel qual caso il Comune concedente dovrà comunque provvedere alla messa in sicurezza dei luoghi entro sette giorni dalla richiesta comunicando altresì i termini per l'inizio la fine dei lavori stessi. Qualora il Comune non vi provveda entro tale termine, potrà provvedervi il concessionario, previa comunicazione al Comune dei costi di interventi i quali saranno anticipati dal concessionario medesimo e potranno essere decurtati sul pagamento del primo canone utile. Nel caso in cui gli interventi di manutenzione straordinaria necessitassero di un intervento immediato e/o urgente, per garantire la sicurezza e/o il corretto utilizzo della struttura, il concessionario è autorizzato ad intervenire personalmente dandone contestuale comunicazione alla parte concedente. Il costo dei predetti lavori sarà rimborsato dalla parte concedente al concessionario entro trenta giorni dall'avvenuta esecuzione; in caso ciò non avvenisse, il concessionario è autorizzato a decurtare tali somme dal canone di concessione ancora da versare. In ogni caso nessun indennizzo potrà essere richiesto dal

concessionario all'Amministrazione comunale per l'interruzione dell'attività nel periodo di svolgimento dei lavori di straordinaria manutenzione.

#### **Art. 10 – Obblighi del concessionario nell'ambito dell'attività promozionale/organizzativa e di marketing**

Nell'ambito dell'attività promozionale/organizzativa, il concessionario dovrà realizzare i seguenti eventi ed attività:

- a) organizzazione di almeno 12 eventi culturali all'anno dei quali almeno 6 ad accesso gratuito o in numero maggiore di 6 sulla base dell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- b) supporto logistico/organizzativo eventi esterni (es. ferragosto, ecc.);

Inoltre, al concessionario potrà essere richiesta ogni forma di collaborazione per la promozione degli eventi organizzati dall'Amministrazione Comunale e/o per l'organizzazione, autonomamente o in partnership con quest'ultima, di altre iniziative (organizzazione eventi per prodotti tipici ed eccellenze locali, ecc..). Esclusivamente per il primo anno di concessione, è accordata al concessionario la facoltà di realizzare gli eventi e le attività per una percentuale non inferiore al 50% in relazione ad ogni casistica sopra elencata. Al termine di ogni anno solare, il Concessionario è tenuto alla presentazione all'Amministrazione comunale di una relazione consuntiva dell'attività svolta. Nell'ambito dell'attività di marketing, il concessionario avrà l'obbligo di istituire un adeguato e continuativo servizio stampa per la pubblicizzazione degli eventi organizzati e dovrà provvedere alla gestione di apposito sito web.

#### **Art. 11 – Orari di apertura al pubblico**

L'orario di apertura della struttura è dalle ore 09,00 alle ore 24,00, fatte salve diverse autorizzazioni da parte della Giunta comunale per specifiche ipotesi.

#### **Art. 12 – Utilizzo della struttura da parte dell'Amministrazione comunale**

L'Amministrazione comunale ha diritto ad utilizzare gratuitamente la struttura per lo svolgimento di attività istituzionali o per manifestazioni culturali o altri tipi di eventi dalla stessa organizzati o fatti propri per almeno 24 giorni all'anno o per una durata superiore sulla base dell'offerta tecnica presentata in sede di gara, di cui almeno 8 giorni festivi o prefestivi ed almeno 16 giorni feriali. Nel caso di eventi/manifestazioni organizzati dall'Amministrazione comunale che prevedano la corresponsione di tariffe da parte dell'utenza, tali proventi saranno di esclusiva competenza del Comune, impegnandosi fin d'ora il concessionario alla rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa. Le giornate dovranno essere comunicate al concessionario entro il 31/12 dell'anno antecedente a quello di riferimento e comunque almeno 60 giorni prima del loro utilizzo. In caso di coincidenza con eventi già programmati da parte del concessionario, avrà precedenza quest'ultimo. Per le richieste di utilizzo avanzate dal 59° giorno a quello programmato per la manifestazione, la struttura potrà essere concessa qualora non sia già impegnata dal concessionario.

#### **Art. 13 – Personale**

Il concessionario è tenuto ad applicare nei confronti del personale il trattamento economico e giuridico previsto dalla normativa vigente e/o di settore. Il concessionario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento. L'inadempimento del concessionario ai predetti obblighi può essere causa di decadenza dalla concessione. Tutto il personale addetto all'esercizio pubblico dovrà indossare idonea divisa, osservare una condotta ineccepibile, informata a cortesia e professionalità nei rapporti con l'utenza. L'Amministrazione comunale resterà estranea a qualunque

rapporto fra il concessionario ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto di concessione.

#### **Art. 14 – Controlli e verifiche**

Il Comune concedente, nell'esercizio delle funzioni istituzionali, ha la facoltà di eseguire, in qualsiasi momento e tramite i competenti uffici, adeguati controlli tecnici sull'immobile concesso e verifiche sul rispetto delle condizioni stabilite dalla concessione. Alla fine di ogni anno solare verrà redatto un verbale, in contraddittorio, per la verifica dello stato dell'immobile e del suo contenuto. Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dell'uso dovranno essere rifusi dal concessionario, con facoltà per l'Amministrazione comunale di rivalersi sulla cauzione definitiva, salvo il risarcimento di maggiori danni. .

#### **Art. 15 – Consegna dell'immobile**

Il giorno della stipula del contratto, l'immobile sarà consegnato dal Comune al concessionario. Dette operazioni risulteranno da apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. Al termine del rapporto concessorio, eventuali opere autorizzate o arredi rinnovati e sostituiti durante la concessione, saranno acquisiti al patrimonio comunale e dovranno essere riconsegnati al Comune concedente unitamente all'immobile e ai relativi impianti, salvo la normale usura, senza che il concessionario possa vantare compensi e/o diritti di sorta. Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dell'uso dovranno essere rifusi dal concessionario, con facoltà per l'Amministrazione comunale di rivalersi sulla cauzione definitiva, salvo il risarcimento di maggiori danni. Il concessionario non potrà in ogni caso manomettere gli impianti. Sarà a carico del concessionario la chiusura delle utenze di energia elettrica, riscaldamento, ecc. e la risoluzione dei relativi contratti. L'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune pulito, con le migliorie e addizioni realizzate ed autorizzate, senza che al concessionario siano dovuti compensi, risarcimenti, indennizzi od altro e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577, comma 2, 1592 e 1593 del Codice Civile, rimanendo in facoltà del Comune di richiedere la rimessa in pristino a spese del concessionario e fermo restando il risarcimento di eventuali danni in caso di modifiche, opere o migliorie non autorizzate. All'atto della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale per la verifica dello stato di conservazione dei beni. La redazione del predetto verbale è condizione per lo svincolo della cauzione definitiva. Il Comune concedente, in caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale e senza proroga espressa o alla scadenza anticipata, potrà avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento per reimmettersi nella detenzione, rinunciando fin d'ora il concessionario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere e costituendo le previsioni del contratto-concessione documento sottoscritto dal debitore idoneo a far ottenere, a favore del Comune di Siniscola ed in aggiunta agli ordinari rimedi di natura amministrativa, il rilascio del bene ai sensi degli articoli 633 e 642, 2° comma c.p.c.. Il concessionario potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dell'immobile le proprie ragioni avanti all'Autorità competente.

#### **Art. 16 – Danni per ritardata restituzione e penale**

Il concessionario, in caso di ritardo nella restituzione dell'immobile concesso, alla scadenza contrattuale e senza proroga espressa o alla scadenza anticipata, è tenuto a corrispondere al concedente fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, il canone concessorio, quale indennità d'occupazione precaria, aggiornato secondo gli indici ISTAT. Oltre all'indennità di occupazione come sopra determinata, il concessionario dovrà corrispondere al concedente a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nel restituire l'immobile concesso e fino alla riconsegna, un'ulteriore somma pari ad un ventesimo dell'indennità di occupazione mensile suddetta, rimanendo comunque impregiudicato il diritto del concedente al risarcimento di ogni maggior danno. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'incameramento della cauzione definitiva in proporzione all'entità dell'inadempimento accertato.

### **Art. 17 – Cauzione provvisoria e definitiva**

A) A corredo dell'offerta ed a garanzia della stessa, dovrà essere costituita la cauzione provvisoria, stabilita in misura pari ad Euro 214,03 (duecentoquattordici/03) secondo le modalità di cui all'art. 75, commi 2 e 3, del D.Lgs. 163/2006. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del concessionario.

La garanzia, pena di esclusione, dovrà contenere l'impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui al punto B) del presente articolo, qualora l'offerente risultasse affidatario.

B) A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, la ditta aggiudicataria dovrà costituire in favore del Comune di Siniscola una cauzione definitiva stabilita nella misura del 10% dell'importo contrattuale complessivo mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate. La garanzia deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del concessionario;
- la clausola di validità della garanzia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione comunale con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza del contratto di concessione.

La mancata costituzione della garanzia di cui al punto B) del presente articolo determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del concessionario. Detta cauzione dovrà essere reintegrata qualora l'Amministrazione comunale si sia avvalsa del diritto di utilizzo in tutto o in parte. Il concessionario otterrà lo svincolo della garanzia solo a conclusione del rapporto, a seguito della completa e regolare esecuzione di tutte le prestazioni richieste e della risoluzione di ogni eventuale contestazione. In caso di risoluzione del contratto per fatto del concessionario, il deposito cauzionale verrà incamerato dall'Amministrazione comunale, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

### **Art. 18 – Responsabilità - Assicurazioni**

Il concessionario libera il Comune di Siniscola da ogni e qualsiasi onere e rischio, assumendosi ogni responsabilità in ordine ai danni diretti o indiretti che potessero derivare dalla gestione dell'attività, dall'utilizzo dell'immobile e dalla concessione in genere, per azioni od omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi. Solo a titolo esemplificativo e senza limitazioni di sorta, il concessionario risponde dei danni a cose (sia di proprietà di terzi che del Comune di Siniscola), a persone, derivanti da guasti, furto, incendio e quant'altro. Il Comune concedente resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguente ad eventuali inadempienze del concessionario nei confronti di terzi che nel corso della concessione saranno incaricati dal concessionario di determinati servizi quali pulizia, manutenzioni, ecc. Il concessionario si obbliga a sottoscrivere con primaria compagnia assicurativa polizza assicurativa per la copertura:

- dei rischi di responsabilità civile derivanti dalla conduzione dell'immobile, comprensiva dei danni cagionati da interruzione di attività, con massimale unico di almeno Euro 3.000.000,00;



- di qualsiasi danno materiale da qualunque evento cagionato, compresi pertanto eventi naturali ed atti dolosi o terroristici, arrecato al fabbricato e al suo contenuto, impianti fissi ed infissi, di proprietà del Comune di Siniscola, per un valore complessivo di Euro 3.500.000,00 per quanto riguarda il fabbricato e di Euro 300.000,00 per quanto riguarda il contenuto.

Le polizze dovranno essere consegnate al Comune di Siniscola prima dell'inizio di qualsiasi attività all'interno della Struttura. Entro e non oltre 15 giorni dalla data di scadenza annua, dovranno inoltre essere consegnate al Comune di Siniscola appendici di rinnovo regolarmente quietanzate dalla compagnia assicurativa.

Le polizze sopra indicate dovranno contenere le seguenti clausole particolari:

- Assicurazione in nome e per conto.

La presente polizza è stipulata dal contraente in nome proprio e nell'interesse di chi spetta. Le azioni, le ragioni ed i diritti nascenti dalla polizza non possono essere esercitati che dal Contraente e dalla Società. Spetta in particolare al Contraente compiere gli atti necessari all'accertamento ed alla liquidazione dei danni. L'accertamento e la liquidazione dei danni così effettuati sono vincolanti anche per l'Assicurato, restando esclusa ogni sua facoltà di impugnativa. L'indennizzo liquidato a termini di polizza non può tuttavia essere pagato se non nei confronti o col consenso dei titolari dell'interesse assicurato. - Vincolo Limitatamente alla partita fabbricati e contenuto, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Siniscola. Pertanto la Società assicuratrice si obbliga:

- 1) a riconoscere detto vincolo come l'unico ad essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- 2) a non liquidare alcun indennizzo se non in confronto e con il consenso del Comune di Siniscola;
- 3) a notificare tempestivamente al Comune di Siniscola, a mezzo lettera raccomandata, l'eventuale mancato pagamento dei premi di assicurazione e l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla sua naturale scadenza e comunque a considerare valida l'assicurazione fino a quando non siano trascorsi 15 giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra è stata consegnata all'Ufficio postale;
- 4) a non apportare alla polizza alcuna variazione senza il preventivo consenso scritto del Comune di Siniscola ed a notificare allo stesso tutte le eventuali circostanze che menomassero o potessero menomare la validità dell'assicurazione.

#### **Art. 19 – Subconcessione**

Sono espressamente vietate la cessione della concessione-contratto nonché la sub concessione. Sono inoltre vietate le modificazioni soggettive del concessionario se non espressamente approvate dall'Amministrazione concedente. La violazione del presente articolo costituisce grave inadempimento e fonda la pronuncia di decadenza dal rapporto concessorio. L'Amministrazione concedente può, tuttavia, su richiesta del concessionario, trasferire la concessione a terzi previa sottoscrizione di una nuova concessione-contratto.

#### **Art. 20 – Revoca**

A partire dal quarto anno di concessione, l'Amministrazione comunale si riserva la potestà di revocare unilateralmente la concessione per esigenze di pubblico interesse, con preavviso da comunicare al concessionario con lettera raccomandata a.r. almeno 12 (dodici) mesi prima della data fissata per il recesso. In tal caso saranno riconosciuti al concessionario una indennità pari a diciotto mensilità del canone concessorio non indicizzato. Il concessionario potrà subordinare il rilascio dell'immobile all'avvenuto pagamento da parte del Comune concedente di quanto ad esso spettante in conseguenza della revoca. L'eventuale canone che fosse ancora dovuto dal concessionario potrà essere compensato con le somme che il Comune concedente sarà tenuto a rimborsare a norma del presente articolo.

## **Art. 21 – Recesso del concessionario**

Il concessionario potrà recedere dal rapporto concessorio anticipatamente, per cause motivate, con un preavviso a mezzo lettera raccomandata a.r. di almeno 12 (dodici) mesi. In caso di recesso l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Siniscola con le modalità di cui all'art. 15, previa corresponsione dell'eventuale canone che fosse ancora dovuto dal concessionario e dietro pagamento di una penale pari ad una annualità del canone di concessione.

## **Art. 22 – Decadenza**

In caso di accertato grave inadempimento da parte del concessionario alle obbligazioni previste dal presente Capitolato, il Comune di Siniscola potrà dichiarare decaduta la concessione e risolto di diritto il relativo contratto, con effetto immediato, fatto salvo l'eventuale risarcimento del danno. Il Comune concedente potrà pronunciare la decadenza dalla concessione, senza che da parte del concessionario possano essere vantate pretese, nei seguenti casi:

- a) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale del concessionario;
- b) mancata stipula della concessione-contratto;
- c) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal concessionario senza giustificato motivo;
- d) mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre tre mesi dalla scadenza;
- e) mancata stipula della cauzione definitiva di cui all'art. 17, lett b) e mancato reintegro della stessa ove richiesto;
- f) mancata produzione delle assicurazioni di cui all'art. 18 o rinnovo delle stesse;
- g) destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della concessione; h) mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico, in materia di obblighi sul personale e per gravi motivi di ordine morale e di decoro; i) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre l'attività esercitata ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico a carico del titolare e/o dei soci, e/o dei direttori tecnici e/o degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza; l) altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario. Prima di pronunciare la decadenza dalla concessione, il Comune intimerà al concessionario, mediante raccomandata a.r., formale diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari al concessionario per rimuovere la stessa. Nel caso in cui il concessionario non abbia ottemperato alla diffida, il Concedente emetterà il provvedimento di decadenza, disponendo i termini di riconsegna dell'immobile oggetto di concessione e fatta salva ogni ulteriore ed eventuale richiesta di risarcimento dei danni. In caso di decadenza il Concedente potrà trattenere, a titolo definitivo, quale penale, la cauzione prestata dal concessionario; in ogni caso non sarà dovuto al concessionario alcun indennizzo e/o rimborso.
- h) Se entro il quarto anno il comodatario non ha realizzato il 40% dell'investimento previsto nel progetto.

## **Art. 24 – Elezione di domicilio e rappresentanza del concessionario**

Il concessionario elegge, per ogni effetto del contratto di concessione di cui al presente Capitolato, domicilio in: .....Via....., ed è rappresentato dal Sig.:..... Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile al Comune concedente solo per il tempo successivo alla sua comunicazione scritta.

## **Art. 26 – Norme finali e di rinvio**

Qualunque modifica alla concessione-contratto non potrà essere provata che mediante atto scritto. Per tutto quanto non previsto nella concessione-contratto, si applicano le norme di legge vigenti in materia in quanto compatibili. E' in caso esclusa, trattandosi di concessione-contratto, l'applicazione della L. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 27 – Informativa D.Lgs. 30.06.2003, n. 196**

In ottemperanza all'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell'espletamento della gara di cui al presente Capitolato. Per presa visione ed accettazione:

Il Responsabile del Procedimento  
Dr. Ing. Battista Giovanni Deriu

Il Responsabile del Servizio  
Dr.ssa Donatella Pipere