

# COMUNE DI SANTADI

*PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA*

P.zza Marconi, 1 – 09010 Santadi

Tel. 078194201 – Fax 0781941000

e-mail: areatecnica@comune.santadi.ci.it



## AREA TECNICA

### CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL PARCO COMUNALE DI MONTIXEDDU

#### Art. 1 - OGGETTO

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione della gestione del parco comunale "Monte San Nicolau", il tutto distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Santadi al Foglio 505, particelle 279a parte-279b-1850-1851-1852-2210 di ha. 14.00.32, come risultante nella planimetria su base catastale, allegata al presente capitolato sotto la lettera "A" indicante anche i percorsi di accesso e le servitù attive e passive.

- La consistenza del Parco Comunale e relative planimetrie (ove sono indicati anche i percorsi di accesso e le servitù attive e passive) e piante risultano allegate sotto la lettera "B", "B<sub>1</sub>" e "B<sub>2</sub>".

Al fine di consentire il godimento e l'esercizio della concessione, il concedente dà in uso al concessionario gli immobili sopra descritti.

Il concessionario dà atto che prende in carico gli immobili e sue pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con ogni loro diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi, con tutte le relative azioni e ragioni a norma di legge gravanti sul complesso immobiliare e, in particolare, compresa la servitù passiva di passaggio a favore degli enti terzi che hanno sul Parco attività di servizi (Telecom, Vodafone, Wind, Rai, Abbanoa).

#### Art. 2 - CANONE E AFFIDAMENTO

Il canone minimo **annuo** concessorio è fissato a base di gara in **€uro 2.400,00 + I.V.A.** e sarà aggiudicato al miglior offerente con offerta in aumento.

Il canone annuo di gestione dovrà essere pagato al Comune di Santadi in rate bimestrali posticipate mediante versamento alla Tesoreria Comunale.

I locali verranno consegnati all'aggiudicatario nello stato in cui si trovano. Gli stessi necessitano di alcuni lavori di rimessa in pristino che dovranno essere interamente realizzati a cura e spese del concessionario. Le spese sostenute per la rimessa in pristino dei locali saranno ripartite per tutta la durata del contratto e scontate bimestralmente dal canone dovuto.

Il canone di concessione è soggetto a I.V.A. nella misura di legge.

Trascorso il quarto anno di concessione, il canone annuo è soggetto ad aggiornamento nella misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

#### Art. 3 - DURATA

La concessione ha la durata di **anni sei** decorrenti dalla data di consegna dei locali e attrezzature risultante dal verbale di cui al successivo Art. 4.

Allo scadere del termine di durata, la concessione si intenderà cessata a ogni effetto, salvo rinnovo, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, nel caso in cui il concessionario lo abbia richiesto prima di dodici mesi dalla scadenza della concessione.

La concessione si intende estinta nei seguenti casi:

- a) Nel caso in cui entro **otto mesi** dalla consegna degli immobili non verrà avviata l'attività commerciale.
- b) per morte del concessionario, se persona fisica, salvo il subentro degli eredi, ove ne facciano richiesta, purché in possesso dei requisiti e capacità economica, accertati dall'Amministrazione Comunale;
- c) per la perdita della capacità di agire del concessionario o della personalità giuridica, se trattasi di società;
- d) per sopravvenuta incapacità del concessionario di adempiere ai propri obblighi, quando il luogo o i mezzi d'esercizio siano diventati inadatti per causa del concedente o per cause naturali.

#### **Art. 4 - CONSEGNA DELLA STRUTTURA RICETTIVA**

Al fine di consentire il godimento e l'esercizio della concessione, il concedente dà in uso al concessionario l'immobile presenti al momento della presa visione propedeutica alla gara. La consegna avverrà mediante stesura di apposito verbale, redatto in contraddittorio tra le parti, alla presenza di un tecnico designato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e dalle stesse Parti controfirmato. Le spese da sostenere per la rimessa in pristino dei locali dovranno essere verificate e quantificate in contraddittorio, e approvate dall'Ufficio tecnico Comunale. Di tali beni immobili deve essere fatto uso esclusivamente secondo le destinazioni specificate nel presente Capitolato. Il concessionario provvederà a propria cura e spese alla manutenzione e alle riparazioni rese necessarie previa comunicazione all'Area Tecnica del Comune, ai fini della verifica dell'idoneità.

Resta a carico del concessionario munirsi di:

- autorizzazione sanitaria per la somministrazione di alimenti e bevande;
- richieste di allaccio e/o volture alle pubbliche forniture (acqua, energia elettrica, telefono, gas, ecc.).
- ogni altra richiesta a enti terzi per poter attivare l'esercizio.

#### **Art. 5 - DESCRIZIONE**

Il Complesso denominato "Parco Monte San Nicolau" è sito in Località Monte San Nicolau nel Comune di Santadi (CI) distinto in catasto al foglio 505 - particelle 279a parte-279b-1850-1851-1852-2210 di ha. 14.00.32, interamente recintato con cancello di ingresso, accessibile dalla strada Comunale Via Umberto I.

Il terreno su cui insiste il complesso è posto in ottima posizione panoramica, in adiacenza al centro storico. Tutta l'area è accessibile con stradelli interni in terra battuta. Risulta completamente alberato con piantumazioni di Pini, lecci, cipressi macchia mediterranea ecc.

All'interno dell'area del parco sorge un campo da minigolf con annessa struttura e un'area attrezzata per i bambini, completamente recintati, e un percorso fitness ricadente su un'ampia zona del parco medesimo (come meglio specificato negli allegati "B", "B<sub>1</sub>" e "B<sub>2</sub>").

Precisamente l'intera area è composta da:

- Campo da minigolf (completamente recintato);
- Spogliatoi per il campo da minigolf, locali bar e servizi igienici;
- Giochi e spazi per bambini all'aperto dotati di illuminazione artificiale;
- Aree a verde attrezzate;
- Alberature di varie specie ed altezze;
- Macchia mediterranea spontanea;
- Aiuole sistemate a verde;
- Recinzioni e cancellate;
- Impianti di irrigazione, laghetto e rigagnolo artificiale;
- Illuminazione artificiale dell'area recintata del campo da minigolf,
- Viali con lampioni sorretti da pali;
- Fontanelle beverine;
- Percorso fitness;

#### **Art. 6 - OBBLIGHI CONTRATTUALI**

Le attività in gestione dovranno essere finalizzate al mantenimento ed al miglioramento estetico e funzionale delle aree affidate, tanto per quanto riguarda il Parco Comunale che per tutte le altre strutture rinvenibili nel parco elencate puntualmente in sede di predisposizione del verbale di consegna del compendio al concessionario.

Tutti gli interventi da operarsi dovranno essere svolti tenendo conto delle tecniche più idonee per mantenere le sistemazioni a verde in perfetto stato di decoro, al fine di esaltare la condizione di fruibilità delle aree, delle specie

arboree, degli arbusti e delle infiorescenze, nonché delle aree attrezzate per le attività ludico-ricreative e di tutte le pertinenze (recinzioni, cancelli etc).

In particolare, lo svolgimento del servizio dovrà comprendere le seguenti attività ed oneri:

- Custodia dei locali con l'onere dell'apertura e della chiusura dei medesimi;
- Pulizia e gestione dei locali e relative aree pertinenziali;
- Gestione e mantenimento in efficienza del campo da minigolf;
- Gestione e mantenimento in efficienza del percorso fitness;
- Allacciamenti e/o voltture degli impianti a rete (telefono, energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento ecc.);
- Spese inerenti la gestione degli impianti a rete (telefono, energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento ecc.);
- Manutenzione ordinaria delle aree e degli immobili affidati con i relativi servizi, tenendo conto che il Comune provvederà ai soli interventi riconducibili ad attività di manutenzione straordinaria;
- Ogni incombenza connessa all'allestimento e conduzione di un punto di ristoro, con la conseguente assunzione delle responsabilità derivanti dalla presenza di collaboratori a qualsiasi titolo operanti per conto del concessionario, fermo restando che al Comune resta impregiudicata la facoltà di richiedere l'allontanamento di coloro che risultassero ad esso sgraditi per il tramite del Funzionario comunale incaricato dei rapporti con la concessionaria; in ogni caso i dipendenti e i collaboratori devono essere in possesso delle necessarie cognizioni tecniche e pratiche, delle eventuali abilitazioni professionali e dei requisiti igienico-sanitari occorrenti per lo svolgimento del servizio e delle relative prestazioni;
- Rendere disponibili gratuitamente per il Comune di Santadi il Parco cittadino per tutte la durata del contratto, per iniziative promosse direttamente o in collaborazione con terzi (l'utilizzo comprende la disponibilità degli impianti, dei locali e delle attrezzature); il concessionario resta peraltro impegnato a consentire la fruizione quotidiana del Parco ai cittadini dalle ore 6:45 alle ore 21:00 tutto l'anno, senza oneri per il Comune e per i cittadini. Il Comune si riserva la facoltà di modificare l'orario di apertura-chiusura per determinati periodi dell'anno e/o per particolari esigenze;
- Provvedere alla gestione della sicurezza del parco San Nicolau, compresa la custodia e la sorveglianza delle strutture e degli utenti, potendosi avvalere, in caso di necessità della collaborazione della Polizia Urbana, allorquando ciò si rendesse necessario a seguito di eventi non contrastabili dal Concessionario;

Si precisa che prima dell'inizio del servizio di gestione del parco San Nicolau, verrà formalizzato apposito verbale di consegna sul quale verrà riportato l'elenco delle attrezzature presenti all'interno, corredato della descrizione del relativo stato d'uso e di manutenzione. Tale verbale costituirà base di riferimento del contraddittorio tra Comune e Concessionario allorquando i beni saranno restituiti alla gestione comunale. In tale occasione i beni dovranno essere riconsegnati nello stesso stato in cui sono stati affidati, fatto salvo il deterioramento derivato dall'uso.

#### **Art. 7 - UTILIZZO DEI BENI**

È assegnata la gestione e manutenzione ordinaria del percorso fitness di pertinenza del parco e del campo di minigolf, la custodia e vigilanza di tutto il parco comunale e la periodica pulizia e il ritiro dei rifiuti che verranno conferiti negli appositi cassonetti di raccolta messi a disposizione dal Comune di Santadi. Sarà inoltre obbligo del concessionario aprire i cancelli al pubblico negli orari previsti.

L'accesso al parco e l'utilizzo del percorso fitness dovrà essere gratuito.

#### **Art. 8 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario dovrà effettuare la manutenzione ordinaria e cioè l'insieme di tutti gli interventi da attuare in continuità territoriale, al fine di conservare i beni mobili e immobili nelle migliori condizioni e garantire il buon funzionamento di tutte le strutture. Particolare risalto, quale elemento di destinazione delle attività, dovrà essere assegnato alla sicurezza degli utilizzatori.

Gli interventi di manutenzione ordinaria consisteranno in:

##### **MANUTENZIONE IMMOBILI**

Il concessionario dovrà compiere a sua cura e spese tutte le operazioni di manutenzione ordinaria dell'immobile, previa presentazione di assenso da parte del Comune di Santadi, quali ad esempio la tinteggiatura di tutti i locali, trattamento di tutti gli infissi. È a carico del concessionario la manutenzione annuale degli impianti esistenti da parte di ditta specializzata che dovrà darne la certificazione sulla regolarità. Detta certificazione dovrà essere consegnata in copia agli uffici Comunali addetti al controllo; il concessionario si dovrà inoltre occupare della manutenzione della viabilità e parcheggi e verde di cui alla planimetria allegata al presente bando, nonché della revisione e sostituzione di

elementi ammalorati per usura (grondaie, discendenti, rubinetteria, interruttori, etc.), spurghi vari, al momento del manifestarsi della necessità.

#### **MANUTENZIONE DEGLI ALBERI E MACCHIA MEDITERRANEA**

L'intervento prevede il costante controllo delle alberature e della macchia mediterranea l'immediata soppressione di branche e rami a qualunque altezza situati, non più vegeti, gravemente lesi, potenzialmente pericolosi, formati nell'anno e preesistenti, tramite corretti interventi di potatura che prevedano anche la disinfestazione e protezione delle superfici di taglio.

Gli interventi di potatura devono mirare alla formazione, conservazione e contenimento delle chiome. Il tutto per avere sempre esemplari fisiologicamente equilibrati, decorosi e in grado di svolgere le funzioni di verde urbano. Ai tagli di diametro superiore ai 5 cm. deve seguire una opportuna disinfestazione con prodotti a largo spettro fungistatico.

È fatto obbligo al concessionario di attenersi scrupolosamente alle disposizioni dettate dall'Osservatorio delle Malattie delle Pianta (ARSSA), sulla disinfezione degli attrezzi, sulla raccolta della segatura, sullo smaltimento del materiale di risulta.

Tutte le operazioni di potatura o comportanti eliminazioni di parti verdi, dovranno essere eseguite in periodi di criptovegetazione (autunno-primavera), con divieto di operare nei giorni a basse temperature e con presenza di neve sulle piante.

Il taglio di parti di piante deve avvenire con attrezzi ben affilati, alla giusta distanza dal tronco o ramo principale, senza sbavature, con inclinazione verticale onde evitare ristagni di acque favorevoli a marciumi o insorgere di agenti patogeni.

Per tutte le ferite che interessano rami di diametro superiore ai 5 cm. si dovrà provvedere nel più breve tempo possibile, se ritenuto necessario, alla loro spennellatura con protettivi idonei.

Grava sul concessionario l'obbligo di sostituzione immediata delle piante non più vegete, gravemente lese e/o potenzialmente pericolose previo giudizio insindacabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **MANUTENZIONE IMPIANTI IRRIGAZIONE – IDRICI E FOGNARI**

Almeno una volta l'anno, si dovrà provvedere alla revisione ed alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti di irrigazione, nonché degli impianti idrici e fognari.

#### **PULIZIA VIALETTI – BAGNI E AIUOLE**

La raccolta di foglie e di rifiuti in genere dei vialetti e delle aiuole dovrà avvenire ogni mattina all'apertura del parco curando che tutto il materiale di risulta venga versato negli appositi contenitori.

I bagni dovranno essere accuratamente lavati con acqua, detersivi e disinfettanti autorizzati e controllati dalla A.S.L.

#### **MANUTENZIONE GIOCHI**

La manutenzione dei giochi e delle panchine dovrà prevedere una revisione annuale con sostituzione dei pezzi deteriorati ed una manutenzione settimanale per permettere l'utilizzo perfetto dei giochi e degli attrezzi esistenti ai frequentatori del parco.

#### **MANUTENZIONE RECINZIONE – CANCELLI, CORDONATURE E VIALI**

La manutenzione ordinaria della recinzione, cancelli, cordonature e viali saranno a totale carico del concessionario con sostituzione o ristrutturazione degli elementi rotti o deteriorati.

Per le cancellate e la recinzione in legno, almeno ogni due anni, dovrà essere eseguita la verniciatura con materiali e tecniche idonee prescritte dal concedente.

Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico, verificherà che tutti gli oneri tecnici a carico del concessionario, siano assolti con efficienza e scrupolo.

#### **FASCE PARAFUOCO**

- Annualmente prima della stagione estiva il concessionario dovrà provvedere allo sfalcio delle erbe e a ripulire adeguatamente da eventuali erbe infestanti e aghi di pino il parco e, soprattutto, realizzare fasce parafulco a protezione del parco medesimo.

#### **Art. 9 - PREROGATIVE DEL CONCESSIONARIO**

È consentito al concessionario di destinare la struttura a servizio del campo di minigolf, oltretutto per le esigenze connesse all'uso sportivo di quest'ultimo, per lo svolgimento di ulteriori attività anche a carattere imprenditoriale (loc. bar e/o simile).

Eventuali modifiche funzionali a tali ulteriori attività, potranno essere eseguite previo formale assenso dell'Amministrazione comunale.

Congiuntamente all'eventuale rilascio dell'autorizzazione alle modifiche, dovrà essere stipulata tra le parti apposita convenzione. Il rilascio delle prescritte concessioni o autorizzazioni edilizie sarà subordinato alla presentazione di una cauzione incondizionata mediante polizza fideiussoria o bancaria che escluda la preventiva escussione del debitore, nella misura del 10% dei lavori da eseguire, a garanzia della loro regolare esecuzione e della loro ultimazione nonché dell'eventuale riduzione in pristino dei luoghi.

### **ADEMPIMENTI GENERALI**

#### **Art.10 - ONERI DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico esclusivo del concessionario:

1. La corresponsione al Comune di Santadi del canone annuale, da versare come indicato all'art. 2;
2. Ogni spesa connessa all'allaccio e/o voltura delle utenze di acqua, energia elettrica, gas, telefono e di altri eventuali servizi, e il pagamento delle spese ordinarie relative alle stesse;
3. la manutenzione ordinaria degli immobili e delle aree esterne (compreso il taglio dell'erba), dei mobili e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di segnalazione al Comune della necessità degli interventi di manutenzione straordinaria;
4. la riconsegna, alla scadenza del contratto, dei beni immobili, dei beni mobili e delle attrezzature in buono stato manutentivo, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
5. il servizio di pulizia di tutti i locali interni delle strutture, servizi igienici compresi, e delle aree esterne, con una frequenza tale da garantire sempre un buon livello di pulizia;
6. la stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo Art 12;
7. ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi di intestazione delle autorizzazioni commerciali, anche di quelle rilasciate dal Comune, necessarie alla gestione dei beni concessi;
8. i costi dei beni mobili, delle attrezzature e del personale necessari per la gestione e ogni altro costo non espressamente imputato agli oneri del Comune di Santadi;

#### **Art. 11 - MODIFICHE E MIGLIORIE**

La possibilità per il concessionario di apportare migliorie a proprie spese è subordinata al preventivo effettivo avvio del servizio principale.

Il concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto del concedente (fatte salve tutte le autorizzazioni di legge degli Enti preposti).

Nel caso che il concedente intenda mantenere dette opere alla scadenza del servizio, il concessionario potrà chiedere al concedente o proroghe del contratto di gestione o lo scomputo dal canone delle spese sostenute, secondo le modalità, i tempi e quant'altro disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. In entrambi tali casi, il canone sarà oggetto di revisione in aumento in ragione dei maggiori utili a vantaggio del concessionario conseguenti alle migliorie. Le spese andranno debitamente quantificate in contraddittorio tra le parti prima che l'Amministrazione concedente le autorizzi.

È facoltà dell'Amministrazione, pertanto, di valutare ed eventualmente accettare proposte migliorative, richiedendo al concessionario la presentazione di una cauzione incondizionata mediante polizza fideiussoria o bancaria che escluda la preventiva escussione del debito, nella misura del 10% dei lavori da eseguire, a garanzia della loro regolare esecuzione e della loro ultimazione nonché dell'eventuale riduzione in pristino dei luoghi.

Qualora il concedente, nell'approvare le migliorie, richiedesse la riduzione in pristino al termine della concessione, il concessionario s'impegna a provvedervi secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile.

Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse si intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del concedente; il concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese,

qualora il concedente dichiara di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza.

Per l'esecuzione dei lavori di miglioria, dovranno essere rispettate le norme concernenti la qualificazione dell'esecutore e quant'altro applicabile in materia di interventi su immobili di proprietà pubblica.

#### **Art. 12 - DANNI A PERSONE O COSE**

Il Comune di Santadi è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del concessionario durante l'esecuzione dell'incarico di cui al presente capitolato.

Il concessionario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Santadi da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

Il concessionario si obbliga a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto di concessione, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto, vandalismo, ecc., il cui massimale dovrà essere di almeno € 2.000.000,00 e di una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata dell'affidamento in concessione, il cui massimale dovrà essere di almeno € 1.000.000,00.

Il concessionario si impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi.

#### **Art. 13 - EFFICACIA**

Il contratto obbliga sin dalla sua stipulazione il concessionario, con patto espresso che nel caso di rifiuto o revoca dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività ricettiva, lo stesso perde ogni efficacia tra le parti.

#### **Art. 14 - OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Per il personale dipendente, il concessionario si impegna ad osservare integralmente tutte le norme contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di Categoria, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolge la concessione, anche dopo la scadenza dei contratti collettivi e degli accordi locali e fino alla loro sostituzione, anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigianale, dalla struttura e dimensione dell'impresa stessa, e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale. In caso di grave e reiterata inottemperanza agli obblighi predetti accertata dall'autorità comunale o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il concedente potrà provvedere alla risoluzione immediata del contratto senza che il concessionario possa opporre eccezioni, né avere titolo a risarcimento di danni.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali, sono a carico del concessionario, il quale ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo di pagamento o l'onere a carico del concedente o in solido con questi, con l'esclusione di ogni diritto di rivalsa o di indennizzo nei confronti del concedente medesimo.

Il rappresentante legale del concessionario entro 30 giorni dalla data di inizio della gestione dovrà presentare dichiarazione sostitutiva attestante l'avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici.

Tale adempimento dovrà essere ripetuto in occasione di ogni evento che determini la necessità di ottemperare all'obbligo in oggetto.

#### **Art. 15 - COMPORTAMENTO DEL PERSONALE DIPENDENTE**

Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto. Il concessionario si impegna a richiamare, multare e, se il caso, sostituire i dipendenti che non osservassero una condotta irreprensibile nel rispetto del C.C.N.L. applicato.

Le segnalazioni e le richieste del Comune in tal senso saranno impegnative per il concessionario.

#### **Art. 16 - COMPITI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario avrà l'onere di richiedere ed ottenere tutti i collaudi, autorizzazioni, licenze, permessi ecc. previsti dalle vigenti normative per l'espletamento delle attività che dovranno essere svolte nelle strutture affidate, nonché di ogni spesa occorrente per realizzare eventuali opere di adattamento e adeguamento. Ognuno di tali interventi dovrà essere previamente concordato con l'Amministrazione Comunale e dalla stessa regolarmente autorizzato.

#### **Art. 17 - CAUZIONE DEFINITIVA**

Per il puntuale rispetto del pagamento del canone e della corretta gestione del Parco in conformità alle prescrizioni e clausole contenute nel presente Capitolato d'oneri, il soggetto aggiudicatario è tenuto a presentare, a favore del Comune di Santadi, cauzione definitiva pari al 20% del canone annuo minimo garantito moltiplicato per il numero degli anni di concessione, nella forma della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa.

La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dietro semplice richiesta scritta del Comune di Santadi.

La fidejussione bancaria, o la polizza assicurativa, dovrà avere validità per tutta la durata del contratto di gestione e comunque fino alla riconsegna del Parco e di tutto quanto affidato nelle condizioni in cui furono consegnati, salvo il deperimento delle strutture e delle cose per il normale uso durante il periodo di gestione.

Il Comune avrà diritto di valersi della cauzione anche per il recupero di qualsiasi spesa che dovesse eventualmente sostenere durante la gestione per cause comunque imputabili ad inadempienza del concessionario.

Il Comune avrà comunque la possibilità di esperire ogni e qualsiasi altra utile azione di risarcimento nel caso in cui la cauzione prestata risultasse insufficiente.

Il concessionario sarà obbligato a reintegrare immediatamente la cauzione ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.

La cauzione resta vincolata anche dopo la scadenza naturale del contratto fino al completo adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. Nel caso di incuria o negligenza del concessionario per cui dovessero paventarsi danni alle strutture il Comune si riserva la facoltà di intervento sostitutivo, previa diffida scritta al concessionario di ottemperare entro un ragionevole termine.

Il Comune, senza che necessiti ulteriore avviso, opererà sulle garanzie per il recupero di tutte le spese dirette, indirette, connesse e conseguenti sostenute e pertinenti agli interventi sostitutivi.

#### **Art. 18 - INFORTUNI E DANNI**

Il concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte dell'Amministrazione concedente salvi gli interventi in favore del medesimo da parte di società assicurative.

Il concessionario sarà responsabile dei danni a persone o cose, sia per quanto riguarda i dipendenti, le strutture affidate e le condotte, le attrezzature e i materiali utilizzati, sia di quelli che esso dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'attività esercitata, sollevando l'Amministrazione concedente da ogni responsabilità al riguardo. Il concessionario assumerà altresì la responsabilità per i danni subiti dall'Amministrazione concedente a causa del danneggiamento, della distruzione totale o parziale di impianti ed opere verificatesi nel corso della gestione. Grava sul concessionario l'onere della custodia e vigilanza, dei manufatti, degli impianti e delle aree affidate, dalla data di decorrenza del contratto e per tutto il periodo della sua durata. Il concessionario ai fini del disposto del presente articolo stipulerà apposita assicurazione di responsabilità civile per danni ivi compresi quelli per furto, incendio e atti vandalici secondo quanto già specificato nel precedente Art.12.

#### **Art. 19 - PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ove si verificino gravi inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, il Comune di Santadi ha la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione definitiva di cui all'art. 17.

In particolare, il Comune potrà risolvere anticipatamente e unilateralmente il contratto nei seguenti casi :

1. Per mancato inizio della gestione del servizio principale entro il termine di un anno dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione;
2. Rifiuto o revoca al concessionario della licenza all'esercizio dell'attività ricettiva;
3. Per mutamento sostanziale dello scopo per il quale è stato assentito in concessione il servizio;
4. Per omesso pagamento del canone per il numero di due rate consecutive;
5. Per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;
6. Per inosservanza delle disposizioni attinenti alla disciplina del servizio e derivanti dalle condizioni di concessione, da norme di legge o regolamentari;
7. Per utilizzazione dei beni mobili ed immobili, concessi in uso differente da quanto stabilito dal presente capitolato;
8. Per violazione di norme fiscali riguardanti l'uso dei registratori di cassa;
9. Per violazione di norme igienico sanitarie ai sensi delle leggi vigenti;
10. In caso di reiterata incuria nella manutenzione degli impianti, delle strutture e delle aree affidate, riscontrata dal personale dell'ufficio tecnico comunale durante i sopralluoghi di verifica e controllo;
11. Per l'interruzione dell'esercizio dell'attività principale oggetto della concessione per cause diverse dalla forza maggiore per almeno un anno;
12. Qualora, dall'esame di elementi certi e probatori, si evinca che la gestione è deficitaria per almeno due anni. Resta inteso che in questo caso, il concessionario non ha titolo a riconoscimento di alcun rimborso o indennizzo né per lucro cessante, né per danno emergente, né per recupero di investimenti fatti che il medesimo potrà asportare garantendo il ripristino anche funzionale dei luoghi, degli impianti e delle cose.

13. Quando l'attività oggetto della concessione o una parte preponderante di essa dovesse interrompersi per almeno un anno, anche a seguito di provvedimento dell'Autorità di P.S. o di altra pubblica autorità per reiterate violazioni di legge o reiterati comportamenti manifestamente inconciliabili con i principi della buona gestione sia tecnica che amministrativa.
14. Per il venir meno in tutto o in parte della cauzione definitiva, anche per un solo giorno, fatti salvi i maggiori danni.
15. Mancata stipula delle coperture assicurative di cui all'Art.12;

Nei casi suddescritti di risoluzione, il concedente è tenuto a dare debito preavviso al concessionario, diffidandolo dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che in caso contrario il contratto si intenderà risolto.

Sono fatte salve le altre ipotesi di risoluzione del contratto esplicitamente previste dal presente Capitolato.

Le inadempienze ritenute lievi, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l'applicazione della penalità di € 150,00, con la sola formalità della contestazione degli addebiti.

In caso di recidiva, le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di penale doppia oppure l'adozione di misure più severe.

Per le inadempienze più gravi, ove non si ravvisi a giudizio insindacabile dell'Amministrazione la grave inadempienza che risolva il contratto, potranno essere adottate misure più severe individuate di volta in volta.

Il Comune si riserva di far eseguire da altri operatori il mancato, incompleto o trascurato servizio e di acquistare il materiale occorrente a spese del concessionario.

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile al concessionario, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, sarà applicata una penale pari a € 100,00 per ogni giorno naturale consecutivo di mancato espletamento del servizio.

#### **Art. 20 - RINUNCIA**

Qualora ricorra giusta causa di recesso a norma di legge, il concessionario può rinunciare al godimento ed esercizio della concessione, prima del termine di cui all'articolo 3). Il concessionario si impegna a darne comunicazione al concedente, con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima del previsto termine di cessazione, perché il concedente sia posto così in grado di provvedere a nuova concessione a favore di terzi, prevedendosi altrimenti a danno del concessionario la perdita della cauzione.

#### **Art. 21 - REVOCA**

La concessione ha carattere precario e il concedente potrà, pertanto, indipendentemente dalla scadenza di cui all'articolo 3), revocarla per comprovati motivi di pubblico interesse, dandone preavviso, con lettera raccomandata, almeno 30 giorni prima, senza che il concessionario possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzo a qualsiasi titolo.

#### **Art. 22 - DISCIPLINA**

Per tutto quanto non espressamente pattuito in tema di concessione dei servizi di cui al presente Capitolato, si richiama la normativa vigente in materia nonché, in via residuale e purché compatibile, la normativa in materia di appalto di servizio e di locazione di immobili urbani e, nel caso in cui l'affidamento venga effettuato a favore di un'A.T.I., la disciplina in merito contenuta nel D.Lgs. n. 50/2016 se ed in quanto compatibile.

#### **Art. 23 - CESSIONE DEL CONTRATTO**

È fatto divieto al concessionario di cedere o subappaltare a qualsiasi titolo i servizi, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione.

In caso di infrazione alle norme del presente contratto, commessa dal subappaltatore occulto, unico responsabile verso il Comune e verso i terzi, si intenderà il concessionario.

#### **Art. 24 - RISOLUZIONE**

Il presente contratto potrà essere risolto per concorde volontà delle parti, con restituzione della cauzione.

#### **Art. 25 - SPESE CONTRATTUALI**

Le spese del contratto, della sua registrazione e di ogni altra eventualmente connessa sono a carico del concessionario.



**Art. 26 - TERMINI E COMMUNATORIE**

I termini e le comminatorie contenute nel presente capitolato operano con pieno diritto senza obbligo per il Comune della costituzione in mora del concessionario.

**Art. 27 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia tra le parti sarà competente il foro di Cagliari.

**Art. 28 - DOMICILIO**

Per tutti gli effetti del presente contratto il concessionario elegge domicilio nel Comune di Santadi.

Le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate a mezzo Messo Comunale o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.