

COMUNE DI VALLELUNGA PRATAMENO

Provincia di Caltanissetta

CAPITOLATO D'ONERE PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLA VILLA COMUNALE

Art. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'affidamento in gestione della villa comunale e parte degli impianti annessi, ad esclusione degli impianti sportivi, come meglio identificati nella planimetria allegata al presente per formarne parte integrante e sostanziale.

I detti impianti dovranno servire per attività di ristoro e ricreazione, per le attività culturali, musicali e per i trattenimenti anche danzanti

Art. 2 - DURATA DELL'APPALTO

L'affidamento della gestione degli impianti decorre dalla data di stipula del contratto e per la durata di nove anni, rinnovabile alla scadenza esclusivamente mediante specifico atto deliberativo della Giunta Municipale.

Art. 3 - CANONE LOCATIVO

Per quanto concerne la determinazione del prezzo da porre a base di gara, questo è stato conteggiato dall'U.T.C in € 1.175,00 annui soggetti ad adeguamento con i coefficienti vigenti dell' ISTAT, nel seguente modo:

Ai fini della determinazione del canone di affitto annuo della struttura adibita ad attrezzature annessi alla Villa Comunale si applica la seguente formula $(C * r) + Sg$

C = Costo complessivo dell'opera € 447.000,00

r = tasso d'interesse 2,50 %

Sg = Spese di manutenzione € 18.000,00

€ (447.000,00 * 2,50%) + € 18.000,00 € 29.175,00

A tal proposito occorre fare delle considerazioni:

- a) che si tratta di una struttura a servizio della collettività, utilizzata anche ai fini educativi, distogliendo i giovani dai mali che dilagano nella società;
- b) che con la gestione di detti immobili, da parte di terzi, verrebbero meno, per l'Amministrazione Comunale, le spese relative alla manutenzione, alla sorveglianza nonché quelle relative alle utenze annessi alla villa, arrecando notevoli vantaggi all'Amministrazione stessa;

Da quanto sopra, si evince che la spesa, che l'Amministrazione Comunale riduce,

relativamente ai punti a) e b) ammonta forfettariamente ad € 28.000,00 da detrarre al Canone Locativo.

Quindi il canone locativo è pari:

€ 29.175,00 - € 28.000,00 = € 1.175,00

Considerato che è interesse di questo comune affidare la suddetta villa comunale oltre che al fine di poter dare un servizio alla cittadinanza alleviare lo stesso delle spese necessarie al mantenimento della suddetta villa.

Il canone locativo così determinato, pari ad € 1.175,00, sarà posto a base d'asta e lo stesso, sarà soggetto ad incremento il cui minimo è pari ad € 125,00.

Il Concessionario si assume l'obbligo di versare al Comune l'importo, di aggiudicazione in sede di gara, su base annua pagabili in due rate, anticipate, frazionate e dello stesso importo, per ogni semestre, mediante versamento sul c.c.p. intestato al comune di Vallelunga Pratameno oppure presso la tesoreria del Comune di Vallelunga Pratameno per il tramite dell'ufficio com.le di ragioneria.

Il mancato pagamento del canone, anche parziale, entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Art. 4 - ORARIO DI APERTURA E CHIUSURA

Nella considerazione che l'Amministrazione comunale intende fornire alla cittadinanza ed ai turisti un adeguato servizio di ristoro e ricreazione attraverso la struttura in argomento il gestore dovrà assicurare l'apertura e la chiusura della villa comunale, tutti i giorni, almeno dalle ore 8,00 alle ore 22,00 nel periodo Aprile - Settembre e dalle ore 9,00 alle ore 18,00 nel periodo Ottobre - Marzo.

L'orario di apertura e chiusura può essere soggetto a variazione su semplice richiesta del gestore, opportunamente autorizzata.

Art. 5 - ONERI ED OBBLIGHI DEL GESTORE

Il gestore dovrà iniziare regolarmente l'attività ricreativa e di ristoro dopo essersi munito delle autorizzazioni di pubblico esercizio e di ogni altra autorizzazione, licenza e nulla osta previsti dalla vigente normativa per l'attività. Il diniego di ogni o qualsiasi autorizzazione o licenza da parte delle competenti Autorità esonera l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità.

Il mancato inizio dell'attività di ristoro e ricreazione oltre i sessanta giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, senza un valido motivo, comporterà la rescissione del contratto in danno al Conduttore.

La manutenzione ordinaria e pulizia dei fabbricati, dei viali, delle aiuole, e quant'altro contenuto nella planimetria allegata sarà effettuata dal Conduttore che avrà cura di scegliere prodotti e/o mezzi adeguati al fine di non produrre, sugli stessi, aggressioni chimiche e/o fisiche. I materiali impiegati devono essere rispondenti alla normativa vigente in Italia. E' tassativamente vietato l'uso di prodotti tossici e/o corrosivi.

L'impiego di attrezzature e macchine, la loro scelta e le loro caratteristiche

tecniche dovranno essere perfettamente compatibili con l'uso dei locali o del terreno, dovranno essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato ed inoltre, dovranno essere dotate di tutti quegli accorgimenti ed accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni.

Al fine di rendere più accogliente la villa comunale ai visitatori, il gestore è tenuto a provvedere alla piantumazione di fiori di diverso genere, nelle aiuole adiacenti l'ingresso antistante la Via Nazionale, pari ad un numero di piantine non inferiore 100, per ogni stagione (primavera, estate, autunno e inverno) e per tutta la durata della gestione, pena la risoluzione del contratto

L'Amministrazione comunale viene esonerata dal gestore da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa degli inquilini o di terzi in genere. Il Comune è esonerato, altresì, da ogni responsabilità per la mancata fornitura di qualsiasi servizio anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi

Il gestore e' costituito custode della struttura ed e' direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi dei danni causati, per sua colpa, da ogni abuso o trascuratezza nell'uso della villa comunale. Il gestore si impegna a non tenere per nessun motivo deposito di materiale infiammabile o esplosivo.

Inoltre, il gestore è obbligato a stipulare, a favore dell'Ente appaltante idonea garanzia per un massimale minimo di € 1.000.000,00 per tutte le tipologie di responsabilità gestionali, di esercizio, per fatti naturali o dolosi e di qualsiasi natura, e per un massimale minimo di € 1.000.000,00 per la responsabilità civile verso terzi derivanti da incidenti a persone o cose.

Le predette garanzie devono coprire l'intero periodo di gestione in concessione e comunque fino alla consegna dello stabile all'Ente Appaltante.

Art.6 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il gestore accetta la struttura con le attrezzature e l'arredo annesso, nello stato di fatto in cui si trova al momento della consegna, senza eccezioni o riserve, giusto verbale redatto e sottoscritto da entrambi le parti, obbligandosi a custodire e conservare la struttura, nel suo complesso, con ogni diligenza, servendosene appropriatamente per l'uso cui sono destinati e a non cederne a terzi ne' a titolo gratuito, ne' a titolo oneroso e neppure temporaneamente

Per ogni peggioramento dello stato della struttura concessa in gestione, è ritenuto responsabile il conduttore, se determinato da sua colpa o incuria.

Art. 7 - RESTITUZIONE DELL' IMMOBILE

L'impresa aggiudicataria si impegna a restituire l'immobile, a fine appalto, nelle stesse condizioni in cui lo riceve, salvo le eventuali migliorie apportate che non possono dare diritto di rivalsa nei confronti della Stazione appaltante, e a garanzia dovrà stipulare idonea polizza fideiussoria di importo pari ad € 40.000,00, di durata pari al contratto di appalto, a garanzia di eventuali lavori in danno da eseguirsi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 8 - MIGLIORIE

Le eventuali migliorie, riparazioni o modifiche che si rendesse necessario eseguire per rendere fruibile la struttura, saranno effettuate dal gestore, seppure sotto la sorveglianza e direzione dell' UTC e saranno detratte dal canone di locazione. Le spese detraibili dal canone saranno quelle autorizzate, documentate e riconosciute valide dallo UTC.

Le migliorie, le riparazioni o le modifiche eseguite dal Gestore dopo l'avvio dell'attività produttiva restano acquisite al Comune senza obbligo di compenso seppure eseguite con il consenso dell'Amministrazione comunale, salvo sempre per il Comune il diritto a pretendere dal gestore il ripristino dei locali nello stato in cui si trovavano al momento dell'avvio dell'attività.

Art. 9 - CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% dell'importo netto di appalto novennale, sarà prodotta prima della stipula del formale atto di affidamento in gestione.

La cauzione, infruttifera per il Conduttore, sarà restituita dopo che, scaduto il contratto, la struttura sarà riconsegnata al Comune in perfetto stato accertato in contraddittorio. Il Comune è autorizzato a ritenere in qualunque tempo e senza pregiudizio:

1. L'ammontare dei danni apportati alla struttura dal gestore per propria colpa;
2. L'ammontare delle spese effettuate dal Comune per eseguire riparazioni a carico del gestore e dallo stesso non eseguite;
3. L'ammontare di ogni eventuale altro credito del comune e in ogni caso fino alla concorrenza dell'importo cauzionale versato.

Qualora il gestore dovesse rinunciare alla gestione della struttura prima della scadenza contrattuale, Egli dovrà pagare il canone per l'anno in corso ed il Comune avrà il diritto e l'obbligo di incamerare la cauzione definitiva.

Art. 10 - USO E DECORO DEI LUOGHI- CASI DI RESCISSIONE

L'Amministrazione comunale si riserva in qualsiasi momento, previo preavviso di almeno 10 giorni, l'utilizzo degli impianti di cui all'art. 1, per manifestazioni organizzate dalla stessa.

Il gestore deve osservare e fare osservare il massimo decoro nel mantenimento delle condizioni di esercizio.

Qualsiasi comportamento contrario al comune senso del rispetto della funzionalità del sito o di danno all'immagine della Pubblica Amministrazione è contestato. Numerose contestazioni possono dare luogo alla risoluzione del contratto.

L'appalto della gestione potrà essere rescisso, oltre per quanto sopra detto, nei seguenti casi:

- a) Mancato pagamento del canone di cui all'Art. 3;
- b) Mancato inizio dell'attività di ristoro e ricreativa di cui all'Art 5;
- c) Rinuncia del Gestore;
- d) Mancata coltivazione e manutenzione della parte di villa comunale contenuta nella planimetria allegata.

Art. 11 - SPESE

Sono a totale carico del gestore le spese relative all'energia elettrica ed al servizio idrico, previa voltura dei relativi contratti di fornitura.

Sono altresì a carico del gestore le spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto.

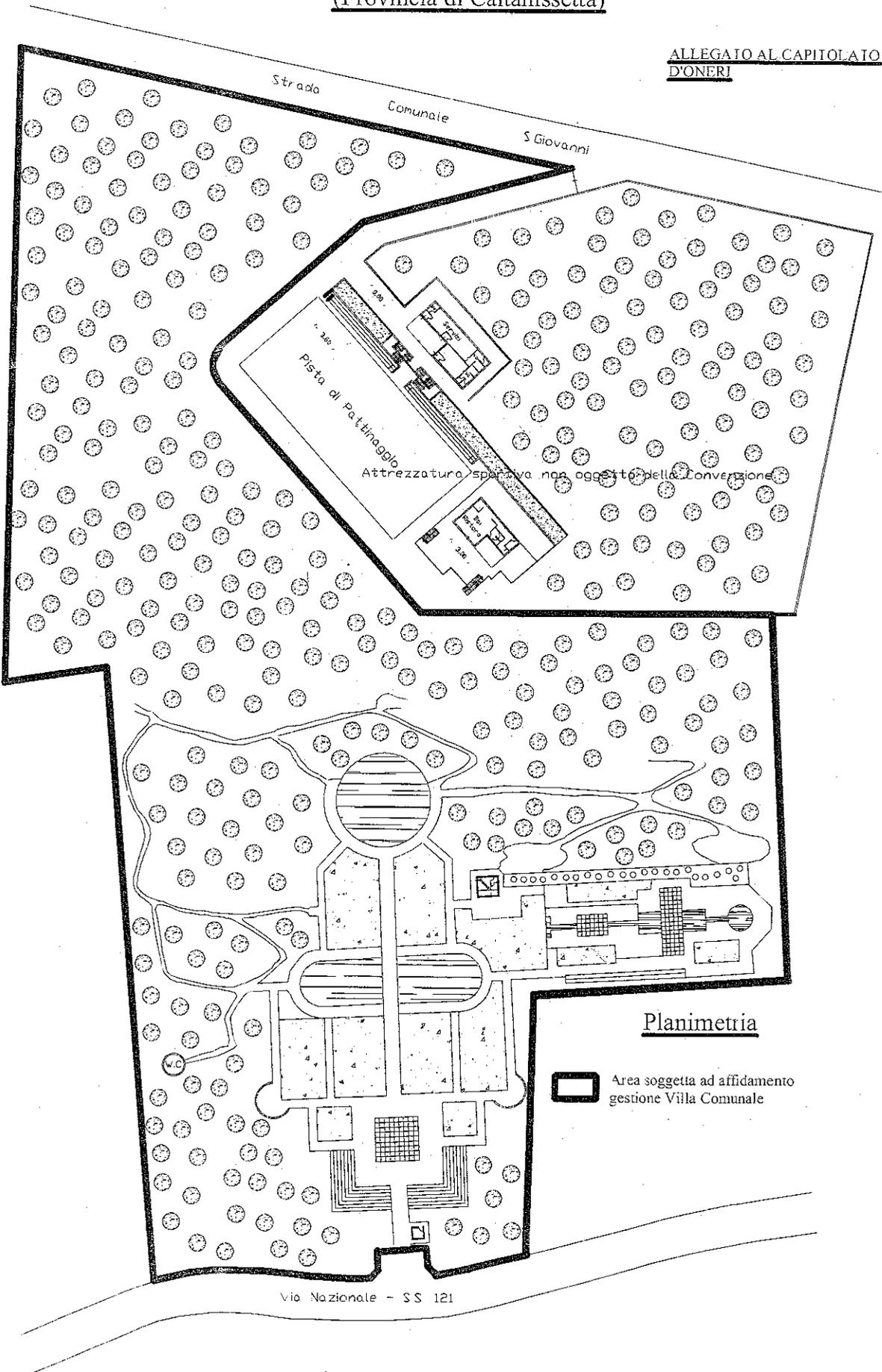
Per quanto non espressamente stabilito e non in contrasto con il presente atto, le parti fanno riferimento al disposto del Codice Civile in materia

Art. 12 - FORO

Foro competente in via esclusiva per risolvere eventuali controversie è quello di Caltanissetta

COMUNE DI VALLELUNGA PRATAMENO
(Provincia di Caltanissetta)

ALLEGATO AL CAPITOLATO
D'ONERI



Planimetria

 Area soggetta ad affidamento gestione Villa Comunale

Via Nazionale - SS 121