



COMUNE DI GIARRE

PROVINCIA DI CATANIA

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 66 PARTICELLA 170 DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GIARRE SITO NELLA ZONA ARTIGIANALE.

Introduzione

1. Oggetto della concessione

1.1 Il servizio oggetto del presente capitolato la concessione di gestione funzionale dell'immobile identificato in catasto al foglio 66 particella 170 di proprietà comunale sito nella zona artigianale di Trepunti.

1.2 La gestione funzionale dell'immobile comprende le attività di erogazione di servizi di pulizia, custodia, sorveglianza e la manutenzione ordinaria dei locali, degli spazi e delle attrezzature, per la durata del contratto, con decorrenza di cui al successivo art. 3, a fronte della riscossione delle tariffe e dello sfruttamento economico/funzionale dell'intero immobile.

2. Identificazione immobile

2.1 La struttura oggetto della concessione è situata nel comune di Giarre in località Trepunti, all'interno della zona artigianale ed identificato in catasto al foglio 66 particella 170 e risulta composta come da planimetria allegata al presente capitolato (allegato 1).

2.2 La disciplina del presente capitolato vale per l'immobile in conformità alla destinazione urbanistica descritta nella certificazione allegata al presente capitolato (allegato 2).

3. Durata della concessione

3.1 La concessione avrà la durata di 10 (dieci) anni con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, salvo proroghe tecniche. La stessa potrà essere prorogata per un pari periodo, ove il Comune manifesti tale volontà almeno tre mesi prima della scadenza di dieci anni.

4. Valore della gestione

4.1 A fronte degli oneri previsti dal presente capitolato, il concessionario beneficia dei proventi dell'applicazione delle tariffe a libera determinazione per le attività e gli impegni non determinati dall'Amministrazione quali manifestazioni, eventi ecc. e degli eventuali proventi derivanti dai contratti per l'esposizione della pubblicità nella struttura e per la gestione di attività collaterali svolte all'interno della struttura (es somministrazione di alimenti e bevande, custodia, etc...);

4.2 Al fine di contribuire al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario della gestione il concessionario mantiene a suo carico il pagamento di tutte le spese di funzionamento, di manutenzione ordinaria, e straordinaria dell'impianto, nonché il canone annuo di locazione pari ad € 5.971,66, da corrispondere in rate semestrali solari anticipate a favore del comune di Giarre.

5 Proprietà dell'impianto

5.1 L'impianto è interamente di proprietà comunale comprensivo degli arredi e delle attrezzature in dotazione, consegnate con apposito verbale di cui all'art. 8 e dovranno essere mantenuti, conservati e restituiti al termine della concessione.

5.2 Il concessionario si vincola ad effettuare all'impianto le migliorie ed interventi che comportano una variazione delle strutture, degli arredi e delle attrezzature fisse e mobili, così come indicati nell'offerta presentata (allegato 3), nonché quelli che successivamente vorrà proporre e realizzare previa approvazione da parte dell'Amministrazione (Servizio Patrimonio), che verranno acquisite nella proprietà dell'ente in seguito al collaudo degli stessi.

5.3 Gli interventi di cui all'art. 5.2 si intendono a carico del concessionario che nulla potrà chiedere quale corrispettivo o indennizzo per il miglioramento apportato. Solo l'importo indicato nell'offerta, e ritenuto congruo in sede di gara, relativo alle migliorie proposte ed agli interventi obbligatori, potrà essere portato in decurtazione del canone annuo di locazione, sino alla concorrenza dell'importo massimo pari alla durata della concessione (dieci anni). Nulla è dovuto dall'ente per eventuali importi eccedenti il predetto importo massimo. In nessun caso il canone di locazione dovuto potrà essere conguagliato con interventi aggiuntivi, non obbligatori, e non indicati in sede di offerta. In nessun caso il Comune riconosce il diritto alla compensazione per le migliorie non obbligatorie, espresse in sede di gara, di cui il Comune non intende autorizzarne la realizzazione. Il carattere obbligatorio degli interventi proposti dovrà essere preliminarmente accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

5.4 Nel caso in cui il concessionario svolga lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione del concedente, o senza i nullaosta, le licenze, autorizzazioni previste dalla normativa per la realizzazione, l'Ente si riserva di valutare l'opportunità e gli aspetti tecnici degli interventi apportati, e chiedere il ripristino delle condizioni precedenti agli interventi realizzati, ovvero procedere all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere a titolo gratuito, in tal caso il concessionario è tenuto a procedere alla regolarizzazione delle attività svolte (autorizzazioni e licenze in sanatoria) a proprie spese.

6 Rup

6.1 Ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006 e ss. mm. e ii. il Responsabile del procedimento è il Dott. Letterio Lipari.

Gestione dei servizi

7 Gestione dell'impianto

7.1 L'affidamento in concessione della gestione dell'impianto proprietà del Comune comprende le seguenti prestazioni obbligatorie con decorrenza dalla data di cui all'art. 8:

- 7.1.1 Programmazione e coordinamento dell'attività in relazione ai criteri fissati dall'Amministrazione comunale di cui all' art. 9 del presente capitolato;
- 7.1.2 Servizio di custodia e sorveglianza dell'immobile, delle attrezzature e dei servizi annessi;
- 7.1.3 Pulizia giornaliera dell'intero complesso e delle pertinenze con adeguate attrezzature;
- 7.1.4 Conduzione della struttura nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico-sanitarie delle strutture, e i presidi di sicurezza dell'immobile;
- 7.1.5 Manutenzione ordinaria dell'immobile che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservarlo nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e il decoro dell'immobile come meglio specificato all'art. 16 del capitolato e dall'offerta del concorrente;
- 7.1.6 Gestione delle sponsorizzazioni e della raccolta della pubblicità in virtù dell'art. 12 del presente capitolato;
- 7.1.7 Gestione degli eventi/manifestazioni garantendo il presidio, la sorveglianza, la responsabilità e la gestione delle emergenze;
- 7.1.8 Direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- 7.1.9 Provvedere in occasione di eventi/manifestazioni, che possano arrecare danno all'immobile a garantire la migliore conservazione dello stesso. Il concessionario è tenuto a ripristinare e/o riparare ogni danno dovuto all'uso improprio dell'immobile.
- 7.1.10 Garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione dell'immobile, da comprovare tramite la documentazione di cui all'art. 21.

Sono ammesse attività, individuate dal concessionario e preventivamente autorizzate dal Comune (Servizio Patrimonio), purchè sia garantita la conservazione dell'immobile nelle migliori condizioni e sia garantito il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e il decoro dell'immobile come meglio specificato all'art.16 del capitolato e dall'offerta del concorrente.

8. Consegna dell'immobile

8.1 La consegna dell'immobile avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti del Comune e dell'affidatario, dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e dell'immobile.

Al verbale di consegna sarà allegata la dichiarazione del concessionario con la quale riscontra, accerta e riconosce lo stato dell'immobile che sta per prendere in consegna.

8.2 Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione dell'immobile rispetto alla situazione esistente al momento

della consegna. Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'immobile.

9. Utilizzo impianto e programmazione

9.1 Il concessionario è tenuto a gestire l'immobile garantendone il massimo utilizzo e la fruibilità secondo i criteri propri dell'uso pubblico, in conformità a quanto dichiarato nell'offerta prodotta, garantendo l'operatività dell'immobile per tutto l'anno salvo la necessità di chiuderlo in caso di manutenzione o pulizie straordinarie incompatibili con l'esercizio dell'attività.

10 Tempi utili per attivare la gestione e acquisizione licenze e autorizzazioni

10.1 La realizzazione degli interventi obbligatori, e delle migliorie proposte, e di cui il Comune intende autorizzarne la realizzazione, deve concludersi entro 60 giorni dalla consegna dell'immobile, salvi ritardi imputabili al Comune per il rilascio delle necessarie autorizzazioni, licenze e permessi. La gestione complessiva dell'immobile dovrà essere avviata entro 15 giorni dagli interventi e dalle migliorie.

10.2 Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione dell'immobile e delle attività collaterali il concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie ecc. previste dalla normativa vigente per l'espletamento dei medesimi.

11. Bar/punto ristoro

11.1 Il concessionario è autorizzato a gestire e/o a installare distributori automatici di alimenti e bevande, nonché a gestire attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere acquisite direttamente dal gestore, che deve gestire in proprio l'attività accessoria. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività dell'immobile oggetto della presente concessione.

12 Personale in servizio

12.1 Il concessionario dovrà effettuare la gestione del servizio con personale qualificato e in numero proporzionato al funzionamento dell'immobile e alla tipologia dell'attività svolta.

12.2 Il concessionario dovrà altresì incaricare il Responsabile dell'immobile, individuato in sede di offerta, che dovrà garantire la propria reperibilità nei confronti dell'Amministrazione comunale. In caso di variazione del Responsabile dell'immobile, il concessionario è tenuto a comunicare il nominativo del sostituto, che dovrà presentare un Curriculum Vitae analogo a quello presentato in sede di offerta. Il Rup si riserva di approvare la variazione.

12.3 Il concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di lavoro,

di assicurazione sociale e di prevenzione infortuni dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intenderà instaurato fra detto personale e l'Amministrazione.

12.4 Il concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario, e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiuvatori la massima diligenza nella utilizzazione e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

12.5 Il personale deve essere dotato di cartellino di riconoscimento.

13. Attrezzature ed arredi

13.1 Il concessionario provvede a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e consegnati, che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

14 Oneri gestionali a carico del concessionario

14.1 Il gestore nell'esecuzione della prestazione dovrà ottemperare ai seguenti obblighi:

- a. effettuare tutte le attività comprese nella gestione quali la custodia, pulizia e sorveglianza dell'immobile e la manutenzione, con propri prodotti di consumo, proprie attrezzature e personale;
- b. provvedere alle spese relative al personale tecnico e amministrativo necessarie alla gestione dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale;
- c. provvedere al pagamento delle imposte e tasse previste dalla normativa vigente (ad es. imposta pubblicità, imposta sui redditi...);
- d. provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile (ad esclusione degli impianti tecnologici), delle loro pertinenze e delle attrezzature di cui all'art. 16 e provvedere al ripristino delle normali condizioni in caso di compromissione della pubblica incolumità;
- e. dare preventiva comunicazione all'Amministrazione degli orari di apertura dell'immobile, e dei periodi di chiusura annuali e le relative cause;
- f. utilizzare e far utilizzare da parte dell'utenza l'immobile con la migliore cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione;
- g. assumere la funzione di e gli obblighi del "datore di lavoro", previsti dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i., quali a mero titolo di esempio, redigere il documento di valutazione dei rischi, nominare il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta incendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza e del medico competente quanto necessario;
- h. realizzare tutti gli interventi richiesti dall'Amministrazione Comunale finalizzati ad un miglior funzionamento della struttura nonché al perseguimento del pubblico interesse, ove dovuti sulla base dei presenti vincoli contrattuali;
- i. stipulare idonee polizze assicurative come dettagliato al successivo art.21;

15. Oneri di manutenzione ordinaria

15.1 Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. N° 81/2008; Per tutta la durata della concessione, il gestore dovrà condurre l'immobile nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico-sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici e dei presidi di sicurezza. E' obbligo del Concessionario adottare, nell'esecuzione dell'affidamento, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori, dei cittadini, e di chiunque altro fruisca della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del Concessionario, intendendosi integralmente sollevata l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità.

Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi di cui all'art 14.

Il gestore dovrà altresì comunicare tempestivamente e formalmente al concedente qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità dell'immobile e/o la pubblica incolumità.

15.2 L'amministrazione potrà in ogni momento tramite i propri uffici verificare lo stato di efficienza e manutenzione della struttura e disporre affinché si provveda in merito.

15.3 Qualora il concessionario provveda con le proprie maestranze alle opere di miglioria dovrà fornire una relazione sulle opere realizzate sul tempo di esecuzione e sul costo del materiale utilizzato.

La rendicontazione delle lavorazioni e/o delle migliorie dovrà essere validata dal Comune di Giarre.

Il concessionario nel termine di cui sopra, dovrà altresì presentare l'elenco preventivo delle manutenzioni che intende effettuare per l'anno in corso. L'elenco delle manutenzioni dovrà essere validato dal Comune di Giarre che a suo insindacabile giudizio lo potrà integrare e/o modificare con comunicazioni motivanti l'indifferibilità o l'imprevedibilità degli interventi integrativi richiesti.

16 Incolumità pubblica

16.1 Nel caso in cui il concessionario rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizione all'uso totale o parziale..)

17. Oneri di manutenzione straordinaria e migliorie

17.1 Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria restano in carico al concessionario che provvede direttamente.

17.2 Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio formulando una descrizione dettagliata delle cause. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con il concessionario.

Entro e non oltre il 30/08 di ogni anno, il concessionario è tenuto a segnalare gli interventi di natura straordinaria che ritiene debbano essere eseguiti. L'amministrazione comunale valuta la necessità degli interventi, e a suo insindacabile giudizio lo potrà integrare e/o modificare con comunicazioni motivanti l'indifferibilità o l'imprevedibilità degli interventi integrativi richiesti.

17.3 E' facoltà del concessionario, nel periodo di durata della concessione, proporre delle migliorie all'immobile, a proprio carico. La proposta è sottoposta all'approvazione preventiva dell'Amministrazione comunale in merito all'interesse, agli obiettivi perseguiti e alla bontà tecnica del progetto, la realizzazione è vincolata all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, licenze e permessi. Al termine degli interventi, tutta la documentazione tecnica, certificazioni, fatture e ogni altro atto connesso, dovranno essere trasmessi al Servizio Patrimonio al fine delle operazioni di valorizzazione e contabilizzazione delle opere di miglioria.

17.4 Qualora il concessionario provveda con le proprie maestranze alle opere di miglioria dovrà fornire una relazione sulle opere realizzate sul tempo di esecuzione e sul costo del materiale utilizzato.

La rendicontazione delle lavorazioni e/o delle migliorie, effettuate con gestione diretta o indiretta, dovrà essere validata dal Comune di Giarre.

In assenza di rendicontazione non sarà autorizzata la decurtazione del canone di cui all'art. 5.3.

18 Documentazione da tenere presso la sede dell'immobile

18.1 Il concessionario ha l'obbligo di tenere presso ciascun impianto la seguente documentazione:

- Nominativo del Responsabile dell'immobile e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- Planimetria dell'immobile ed elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- Documento di valutazione del rischio di cui al Dlgs 81/2008 e s.m.i e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità;
- Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti;

19. Documentazione da trasmettere al Comune

19.1 Il concessionario ha l'obbligo di presentare entro e non oltre il 30/06 di ogni anno, agli uffici competenti del comune, una relazione tecnica sullo stato della manutenzione generale dell'immobile nella quale dovranno essere indicate, in riferimento all'anno precedente:

- le date e i risultati delle verifiche periodiche agli impianti, così come previsto dalle norme vigenti (impianto elettrico, presidio antincendio...);
- documento di valutazione del rischio di cui al dlgs 81/2008 e s.m.i e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità.

20. Tariffe applicabili

20.1 Il soggetto gestore è tenuto ad applicare, ai fruitori dell'immobile, le tariffe stabilite annualmente con apposito atto dell'Amministrazione comunale. Per le attività esercitabili in regime di libero mercato, il gestore è tenuto a comunicare annualmente le tariffe applicate e le eventuali variazioni intervenute. Le tariffe dovranno essere esposte in luogo aperto al pubblico.

20.2 In casi particolari, è facoltà del gestore applicare agevolazioni al tariffario comunale, previa comunicazione all'Amministrazione, salvo l'obbligo di garantire il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione e il rispetto delle prescrizioni previste all'art. 9.

20.3 L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di apportare modifiche alle tariffe d'uso, in virtù della natura pubblica del servizio erogato.

20.4 Il concessionario si vincola ad adottare il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale prescelto, ivi compresa la specificazione dell'eventuale valore residuo al netto degli ammortamenti annuali, nonché l'eventuale valore residuo dell'investimento non ammortizzato al termine della concessione, prodotto in sede di offerta (Allegato 5).

Norme comuni e finali

21 Cauzioni e garanzie

21.1 Il concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali, compresi i terzi che autorizzati dal concessionario o dall'Amministrazione dovessero recarsi presso l'immobile. Il concessionario dovrà provvedere, prima della sottoscrizione del contratto, alla stipula delle seguenti polizze assicurative per un periodo pari alla durata della concessione:

- Polizza responsabilità civile verso terzi (RCT) unica per i rischi connessi all'uso dell'immobile con (espressa indicazione dell'Amministrazione comunale come terzo) con massimale minimo di € 1.000.000,00 per sinistri, per persona e per danni a cose, resta ferma la responsabilità del concessionario anche per danni eccedenti tale massimale, la polizza stipulata deve essere specifica per le attività di cui al presente capitolato;
- Garanzia Rischio locativo per incendio e danni materiali e diretti ai locali del Proprietario (Comune di Giarre) con una somma assicurata di € 254.113,20 pari al valore di ricostruzione a nuovo degli immobile;

21.2 Ogni anno il concessionario è tenuto a trasmettere all'Amministrazione le quietanze di pagamento delle polizze assicurative;

21.3 Nel caso di RTI è necessario che le polizze siano intestate al raggruppamento o a tutti i soggetti partecipanti;

21.4 Le polizze devono contenere le seguenti clausole essenziali espressamente previste:

- a. il pagamento integrale del premio deve essere contestuale alla stipula della copertura assicurativa iniziale o, in alternativa, in caso di rateizzazione, inserire nella polizza che l'omesso o il ritardato pagamento del premio non può essere opposto all'Amministrazione concedente;
- b. Che eventuali franchigie, scoperti o limitazioni di copertura presenti non sono opponibili all'Amministrazione, non sono ammesse esclusioni della copertura assicurativa relative ad attività oggetto della concessione. La presenza di esclusioni è pertanto rimessa alla valutazione del R.U.P;

21.5 Le garanzie devono essere mantenute nell'ammontare stabilito, per tutta la durata della convenzione. Esse pertanto vanno reintegrate a mano a mano che su di esse l'Amministrazione operi prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto stesso. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo, l'Amministrazione ha la facoltà di risolvere il rapporto con le conseguenze previste per i casi di risoluzione della presente convenzione.

22. Sub concessione della gestione

22.1 E' vietato modificare la destinazione d'uso dell'immobile o di parte di esso, pena la risoluzione della concessione.

22.2 E' vietato sublocare la gestione dell'immobile a terzi.

23 Divieto di cessione del contratto

23.1 Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di risoluzione del contratto;

E' altresì vietato cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'avvenuta esecuzione delle prestazioni previste dal contratto senza preventiva espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Per tutte le vicende soggettive che dovessero interessare l'esecutore del contratto si applica l'art.116 del D.Lgs. n.163/2006.

24 Penalità/sanzioni

24.1 Le clausole contenute nella presente convenzione sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali d'ufficio o per denuncia di terzi, l'Amministrazione provvederà a contestare le inadempienze rilevate.

24.2 Per ciascuno dei seguenti casi di inadempimento le penali vengono così individuate:

- a. Mancata realizzazione delle attività minime previste dal capitolato (art. 7) da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- b. Mancato rispetto degli oneri di pulizia e sorveglianza dell'impianto da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 400,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- c. Mancato rispetto degli orari di apertura dell'immobile da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 400,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;

- d. Mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative di cui all'art. 21, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 250,00, in funzione della gravità dell'inadempimento;
- e. Violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature e degli impiantistica, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- f. Svolgimento di attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, licenze richieste dalla norma e dal presente atto, da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 800,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- g. Interruzione del servizio imputabile a negligenza del concessionario non preventivamente comunicato come previsto dall'art. 14, da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 800,00 al giorno, in rapporto al numero di giorni di interruzione;
- h. Atteggiamento degli operatori non corretto nei confronti dell'utenza o non conforme agli standard di erogazione del servizio pubblico da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni rilievo accertato;
- i. Mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;

24.3 A fronte di inadempimenti relativi a quanto previsto dal comma precedente, l'Amministrazione provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R o fax invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee. Il concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 gg dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte dell'Amministrazione Comunale casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, o a fatti accertati non imputabili al concessionario, l'Amministrazione si riserva di irrogare la penale rapportata alla gravità dell'inadempimento rilevato salvo il risarcimento del danno ulteriore.

24.4 Le penali saranno applicate tramite escussione della cauzione definitiva di cui all'art. 21 che dovrà essere reintegrata nei termini sopra riportati. Qualora nel corso del servizio si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, si applicherà quanto previsto dalla normativa vigente in materia di cumulo di penali, di procedura di risoluzione contrattuale e di liquidazione, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

25 Recesso

25.1 L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, ai sensi dell'art. 1671 c.c., con preavviso di 30 giorni, da inviare all'aggiudicatario con lettera raccomandata a.r. Dalla data di efficacia del recesso, l'Aggiudicatario deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Amministrazione.

26 Risoluzione

26.1 L'Amministrazione comunale ha facoltà di disporre, a proprio insindacabile giudizio, la risoluzione per inadempimento del contratto di affidamento ai sensi dell'art. 1456 del c.c. (clausola risolutiva espressa), con effetto immediato a seguito di comunicazione, in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità, a fronte delle cause di seguito elencate:

- Insolvenza o fallimento del concessionario o dei suoi aventi causa ovvero quando nella struttura imprenditoriale del concessionario si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnica/finanziaria e/o patrimoniale, quali ad esempio: liquidazione, sospensione dell'attività, amministrazione controllata, concordato preventivo, sottoposizione a procedura fallimentare o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana o della legislazione straniera, se trattasi di soggetto appartenente ad altro Stato;
- Sopravvenuta incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione, comprese le cause previste dall'art. 135 del Codice dei
- Cessione del contratto o cessione totale/parziale dei crediti o sub-concessione non autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
- Mancata reintegrazione della cauzione nei termini previsti dall'art. 22;
- Effettuazione di modifiche strutturali agli impianti senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione;
- Mancata o parziale realizzazione degli interventi indicati all'art. 5.2, nei termini di cui all'art. 10.1. In tale fattispecie, il Comune acquisirà la piena proprietà degli interventi eventualmente realizzati.

26.2 L'Amministrazione potrà altresì risolvere il contratto, con comunicazione in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità, a fronte di tre penali applicate per le seguenti inadempienze:

- a) Sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- b) Violazioni agli obblighi contrattuali;
- c) Danni prodotti agli impianti o alle attrezzature di proprietà del Comune di Giarre;
- d) Violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;

26.3 L'Amministrazione, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario concessionario, si riserva la facoltà di applicare l'art. 140 del Codice dei Contratti, interpellando progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria.

26.4 In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dall'Amministrazione comunale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

27 Controlli dell'Amministrazione

27.1 L'Amministrazione comunale, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento del servizio, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi affidati e del rispetto di quanto analiticamente definito nel capo I e II del presente capitolato;

27.2 Il soggetto concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste;

27.3 L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

28. Stipula del contratto e spese contrattuali

28.1 La stipula del contratto, avverrà in forma di scrittura privata e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione.

28.2 Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel capitolato d'onori, integrate dalle prestazioni migliorative e/o aggiuntive indicate in sede di offerta.

28.3 Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

28.4 In caso di ritardo o mancata ottemperanza degli oneri relativi alla stipulazione del contratto, l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento, e procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

28.5 Il Comune di Giarre potrà comunque procedere alla consegna dell'immobile immediatamente dopo il provvedimento di aggiudicazione definitiva previa comunicazione all'aggiudicatario, pur nelle more della formale stipula del contratto di concessione.

29 Tracciabilità dei flussi finanziari – clausola espressa di risoluzione.

29.1 Ai sensi dell'art. della legge n. 136/2010 l'aggiudicatario, i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese nonché i concessionari di finanziamenti pubblici anche europei, a qualsiasi titolo interessati ai lavori, ai servizi e alle forniture pubblici, devono dichiarare alla stazione appaltante il numero di conto corrente bancario o postale dedicato, anche in forma non esclusiva all'appalto, indicando altresì le generalità e il codice fiscale delle persone autorizzate ad operare sul conto.

L'aggiudicatario, assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla presente legge.

La stazione appaltante verifica che nei contratti sottoscritti dall'aggiudicatario con i subappaltatori fornitori ecc. sia presente una clausola di assunzione di responsabilità riferita agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

L'appaltatore, il subappaltatore o il subcontraente che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui al presente articolo procede all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, informandone contestualmente la stazione appaltante e la prefettura-ufficio territoriale del Governo territorialmente competente.

29.2 Qualora si verifichi che qualsiasi transazione finanziaria, riferita al presente contratto d'appalto, sia stata effettuata non in linea con le presenti clausole contrattuali, o in contrasto con la Legge 136/2010, il contratto è da considerarsi nullo e in automatico può essere risolto unilateralmente dal Comune incamerando la cauzione definitiva, fatto salvo qualsiasi ulteriore azione di risarcimento.

30 Controversie

30.1 Per ogni controversia derivante da interpretazione o esecuzione della convenzione che regola il rapporto di concessione è competente il Foro di Catania. E' escluso il deferimento ad arbitri.

30.2 Durante il giudizio e fino alla pronuncia della sentenza, il concessionario non può esimersi, se richiesto dall'Amministrazione, dal continuare le sue prestazioni contrattuali e deve assicurare la perfetta regolarità del servizio.