

# COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

## Provincia del Verbano Cusio Ossola

### CAPITOLATO PRESTAZIONALE PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE TEMPORANEA IN USO DELLA STRUTTURA DENOMINATA ARENA CON LA RELATIVA AREA PERTINENZIALE, SITUATA NELLA ZONA ESTERNA A CENTRO COMMERCIALE: ”LE ISOLE”, TRA IL PARCO FLUVIALE DELLO STRONA E LO SVINCOLO AUTOSTRADALE. DURATA SETTEENNALE+ TRE PER EVENTUALE RINNOVO

#### **ART. 1: OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune concede alla Concessionario la gestione della struttura denominata ARENA e della relativa area pertinenziale, posta all’esterno del Centro Commerciale Le Isole, tra il parco fluviale dello Strona e lo svincolo autostradale, facente parte della particella censita nel N.C.T. al foglio 5 mappali 478, e meglio individuata nella allegata planimetria (**Allegato 1**).

Il concessionario gestirà la sopra citata struttura con la più ampia autonomia organizzativa e gestionale per lo svolgimento delle seguenti attività:

spettacoli teatrali  
concerti e dibattiti  
manifestazioni  
presentazioni varie

sempre nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e dell’autorità previste per lo svolgimento delle predette attività in materia di sicurezza, igiene e sanità, di tutela ambientale ecc.

E’ in facoltà del concessionario di determinare in piena autonomia il prezzo dei biglietti d’ingresso per le predette manifestazioni e le altre tariffe che lo stesso riterrà opportuno applicare, senza alcun vincolo se non il rispetto degli equilibri economico finanziario della gestione.

#### **ART. 2: DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà la durata di anni SETTE ANNI decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto, con facoltà del comune di concedere il prolungamento sino al periodo massimo ulteriori TRE ANNI anni, in base a quanto previsto dall’art. 6 della presente scrittura privata. Alla data di scadenza, il contratto cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria la comunicazione di disdetta e l’area e le strutture in essa esistenti dovranno essere restituite al Comune in stato di perfetta funzionalità ed efficienza con tutte le opere e gli interventi realizzati fino alla data della scadenza.

#### **ART. 3: CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione è determinato in **annui € \_\_\_\_\_ più iva**, rivalutabile automaticamente senza necessità di apposita richiesta scritta, ogni anno in base alle variazioni percentuali degli indici ISTAT del costo della vita, e verrà pagato in annualità anticipate in un’unica soluzione alla firma del contratto per il primo anno ed entro il mese di marzo per gli anni successivi.

#### **ART. 4: OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della concessione sono a totale ed esclusivo carico del Concessionario i seguenti interventi:

- l’installazione di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento, dalle utenze, dai relativi consumi e dalle tasse/tariffe (luce, acqua, gas, tassa, ecc.)
- la pulizia dell’area e delle strutture;
- la custodia dell’area e delle strutture;
- i controlli periodici previsti per legge e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici e delle attrezzature ove esistenti;
- il funzionamento degli eventuali sistemi di allarme installati a tutela delle strutture ove esistenti;
- gli interventi di adeguamento e messa a norma della struttura per renderla agibile ed indispensabili per l’utilizzo della stessa e della relativa area pertinenziale che dovranno essere realizzate entro il termine

perentorio di 90 giorni dalla stipula del presente contratto a pena di risoluzione automatica e di diritto dello stesso, salva eventuale proroga concessa dal comune per giustificate motivazioni;

- la costante manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e delle aree libere ed a verde circostanti e pertinenti come indicate nell'allegata planimetria (**allegato 1**);

Per gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza e manutenzione straordinaria, l'ufficio tecnico comunale dovrà rilasciare entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori apposita certificazione di regolare esecuzione a norma di legge che vale come liberatoria per la concessionaria.

- La contrazione di apposita polizza assicurativa dei rischi di responsabilità civile con idonei massimali di copertura di ogni responsabilità civile nei confronti degli utenti del servizio, del personale tutto, di eventuali terzi per tutte le attività e la contrazione di apposita polizza assicurativa dei rischi di responsabilità per danni al comune inerenti il servizio o in conseguenza dell'attività espletata, con idonei massimali e contenenti le clausole previste dall'art. 113 comma 2 del D.Lgs 163/2006;

- l'organizzazione dell'utilizzo della struttura per le attività svolte da terzi all'interno dell'impianto;

Il concessionario si impegna inoltre a mettere a disposizione del comune, per almeno 10 giorni l'anno, su richiesta dello stesso, la struttura e la relativa area pertinenziale per attività culturali che riterrà opportune gestite direttamente o attraverso associazioni dallo stesso indicate;

#### **ART. 5: PROPOSTA DI PROLUNGAMENTO DELLA CONCESSIONE CON PRESENTAZIONE DI APPOSITO PIANO D'INVESTIMENTI.**

Il Concessionario ha la facoltà di proporre al Comune, entro il termine del settimo anno di vigenza del contratto, il prolungamento del periodo di concessione per un massimo di ulteriori TRE anni, con una previsione di investimento minimo annuo da parte dello stesso di almeno 15 volte il canone annuo di concessione aggiornato secondo indice istat. Il prolungamento del periodo di concessione potrà essere richiesto solo a seguito di presentazione di idoneo piano di investimenti, costituito dal progetto delle singole opere e un quadro riassuntivo degli interventi proposti con il valore economico ed i tempi di realizzazione degli stessi. E' in facoltà del Comune concedere o meno, a sua totale ed esclusiva discrezione, il prolungamento della concessione richiedendo modifiche ed integrazioni al predetto piano e relative garanzie di esecuzione. Le strutture edificate e installate secondo le procedure di legge dal Concessionario a seguito del piano di investimenti di cui sopra per il prolungamento della concessione, alla scadenza del periodo di convenzione dovranno essere lasciate libere e diventeranno di proprietà del Comune. L'ufficio tecnico comunale dovrà rilasciare entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori apposita certificazione di regolare esecuzione a norma di legge degli interventi che vale come liberatoria per la concessionaria.

#### **ART. 6: DISCIPLINA DEL SERVIZIO DI PULIZIA**

Competono al Concessionario i lavori di pulizia della struttura e dell'area in concessione e saranno svolti con modalità determinate dal Concessionario, con attrezzature e prodotti idonei, tali da non compromettere i materiali costituenti le strutture. Il Concessionario deve comunque mantenere tutte le parti della struttura e le attrezzature in condizioni di pulizia soddisfacenti.

#### **ART.7: DISCIPLINA DEL SERVIZIO DI CUSTODIA**

Il servizio di custodia dovrà essere garantito per tutta la durata del contratto. Per custodia si intende presenza continuativa di personale incaricato dal Concessionario in concomitanza del funzionamento dei servizi e delle manifestazioni, mentre nelle restanti periodi di non utilizzo anche in forma saltuaria con modalità da comunicare al Comune.

#### **ART. 8: INVESTIMENTI - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Il concessionario provvede direttamente a propria cura e spese alla realizzazione dei lavori di adeguamento e messa in sicurezza della struttura. A tal fine dovrà presentare al comune il relativo progetto completo delle necessarie autorizzazioni di legge per la relativa approvazione. Entro 30 giorni dalla avvenuta comunicazione dell'ultimazione dei lavori, l'ufficio tecnico comunale dovrà rilasciare apposita certificazione di regolare esecuzione a norma di legge che vale come liberatoria per il concessionario.

Detto intervento dovranno essere completato entro e non oltre il termine di 90 giorni dalla stipula del presente contratto a pena di risoluzione automatica e di diritto dello stesso, salva eventuale proroga concessa dal comune per giustificate motivazioni;

Il concessionario dichiara che il sopra citato intervento previsto nel piano economico finanziario, a cui farà fronte direttamente a propria cura e spese previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni di legge, sono

autofinanziate dallo stesso attraverso l'apposito piano di ammortamento durante tutto il periodo di concessione temporanea settennale. Per tale investimento non sono previsti finanziamenti esterni.

Al Concessionario competono inoltre tutti gli interventi di manutenzioni ordinarie e straordinarie delle strutture e delle aree pertinenziali comprese nella concessione. A tal proposito il Concessionario dovrà presentare al Comune entro il mese di gennaio di ogni anno il piano annuale degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (contenente l'elenco distinto degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i tempi e i costi) in modo da garantire il costante stato di funzionalità ed efficienza delle strutture della spiaggia, del verde e delle aree comprese nella concessione. Il Concessionario dovrà attuare gli interventi di manutenzione anche straordinaria non inseriti nel piano annuale, che il Comune ritenute indispensabili e nei tempi dallo stesso prescritti. Al Concessionario competono il controllo e la gestione degli impianti tecnologici. La manutenzione ordinaria e straordinaria di detti impianti è a carico del concessionario che vi provvederà mediante la stipula di contratti di manutenzione con ditte in possesso dei requisiti di legge. L'ufficio tecnico comunale dovrà rilasciare entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori apposita certificazione di regolare esecuzione a norma di legge degli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria che vale come liberatoria per la concessionaria.

#### **ART. 9: PERSONALE**

Il Concessionario dovrà assicurare il servizio e il funzionamento della struttura. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento della struttura sono a carico del Concessionario che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo. Per la gestione della concessione, il Concessionario garantisce per il personale il rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro di riferimento.

#### **ART. 10: RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio. E' inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta od indiretta, dipendente dall'esercizio della concessione, sotto il profilo civile e penale. Il Concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvo gli interventi a favore dell'impresa da parte di Società Assicuratrici. Il Concessionario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale che venissero danneggiati da personale addetto alle pulizie ed alla custodia o che per qualsiasi motivo, compreso il furto, non fossero più utilizzabili.

#### **ART. 11: ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI TERZI**

L'utilizzo della struttura e dell'area pertinenziale da parte di Enti, Associazioni o privati è consentito previo accordo con il Concessionario. In questo caso il Concessionario è tenuto a mettere a disposizione la struttura e i relativi servizi, allo scopo di consentire il regolare svolgimento delle manifestazioni autorizzate.

#### **ART. 12: UTILIZZO DELL'IMPIANTO.**

Il Concessionario si impegna a garantire che l'utilizzo della struttura e dell'area pertinenziale sia prevalentemente di natura culturale e ricreativa. Tutti gli utilizzi, anche a pagamento, devono essere aperti al pubblico. Gli utilizzi rivolti ad una utenza riservata dovranno essere preventivamente autorizzati dal comune. L'utilizzo dell'impianto per altre manifestazioni è consentito nella misura in cui non impedisce l'utilizzo proprio dell'impianto. Il Concessionario è tenuto a presentare al Comune copia del calendario annuale delle attività e a comunicare tempestivamente le eventuali variazioni.

#### **ART. 13: GIORNI ED ORARI DI UTILIZZO**

Il concessionario ha la più ampia autonomia per la gestione della struttura e delle relative aree pertinenziali, determinato liberamente i giorni e gli orari di utilizzo sempre nel rispetto delle disposizioni normative e dell'autorità previste per il tipo di attività svolto.

#### **ART. 14: TARIFFE ED INTROITI**

E' in facoltà del concessionario di determinare in piena autonomia il prezzo dei biglietti d'ingresso per le predette manifestazioni e le altre tariffe che lo stesso riterrà opportuno applicare, senza alcun vincolo da parte del comune, se non il rispetto degli equilibri economico finanziario della gestione.

Al Concessionario spettano tutti gli introiti derivanti dall'uso della struttura e dell'area pertinenziale per le attività svolte direttamente. Il Comune può intervenire, con azione di calmiere, in occasione della programmazione di manifestazioni patrocinata dallo stesso.

#### **ART.15: PUBBLICITA'**

Il concessionario gestirà ogni forma di pubblicità sia fissa che mobile all'interno degli impianti, nel rispetto della vigente normativa ed in conformità con i regolamenti comunali.

#### **ART. 16: CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZA DANNI AL COMUNE**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il Concessionario ha prestato al Comune la cauzione definitiva, che potrà essere dallo stesso in qualsiasi momento incamerata in tutto o in parte, in caso di incompleto e/o mancato e/o irregolare rispetto delle obbligazioni assunte dal Concessionario con il presente contratto. Tale cauzione potrà essere restituita alla scadenza della concessione solamente ad avvenuto controllo da parte degli organi del Comune che lo stato dell'impianto trovasi in perfette condizioni.

Qualora durante la gestione del contratto o alla scadenza della concessione si rilevassero danni imputabili al concessionario, il Comune provvederà direttamente alle sistemazioni occorrenti, rivalendosi direttamente a suo insindacabile giudizio sia sulla cauzione definitiva, sia sulla polizza per danni appositamente stipulata a favore del comune, sia su entrambi, fino al completo soddisfacimento del ristoro per il danno subito.

#### **ART.17: OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI**

Oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nel presente contratto di concessione, il Concessionario avrà l'obbligo di osservare tutte le disposizioni portate da leggi o regolamenti in vigore o che potessero venire emanate durante il corso del contratto, in materia igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza e di tutela ambientale.

#### **ART. 18: VIGILANZA E CONTROLLI**

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici ed organi competenti atti ad accertare:

- l'idoneità del personale preposto dal concessionario alla conduzione dell'impianto ed delle attività in programma.
- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienicosanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione degli impianti, sia dal punto di vista del corretto utilizzo degli stessi che sotto l'aspetto tecnico.

#### **ART. 19: DIVIETO DI SUB CONCESSIONE**

E' fatto divieto al Concessionario di cedere in tutto o in parte la gestione dell'attività, pena la risoluzione del contratto e la riparazione degli eventuali danni.

#### **ART. 20: ESECUZIONE D'UFFICIO**

Nel caso di inadempimento del Concessionario alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, il Comune, dopo aver formalmente intimato alla concessionaria medesima l'adempimento entro congruo termine, avrà facoltà di ordinare l'esecuzione degli interventi necessari per il regolare funzionamento dei servizi e rivalendosi sul Concessionario per oneri finanziari sostenuti.

#### **ART. 21: PENALI**

Nel caso di ritardi o deficienze di servizio imputabili a negligenza o colpa del Concessionario o dei suoi dipendenti verrà applicata una penale da un minimo di € 100 ad un massimo di € 500,00 per la prima violazione, aumentata di € 160,00, con progressione aritmetica, per ogni successiva infrazione. L'applicazione delle penali deve essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempimento, alla quale il Concessionario ha la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 10 (dieci) giorni dalla notifica della contestazione stessa. L'applicazione delle penalità di cui sopra non pregiudica i diritti del Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

#### **ART. 22: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – Clausola risolutiva espressa (art.1453 C.C.)**

Il Comune, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dal presente contratto non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà risolvere unilateralmente il contratto con un preavviso di 15 gg., incamerando la cauzione prestata dal Concessionario, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, anche conseguente all'affidamento temporaneo a terzi dell'appalto con maggiori oneri per il Comune. Alla risoluzione potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni. E' comunque causa di risoluzione del contratto:

- la dichiarazione di fallimento dell'aggiudicataria;
- il subappalto totale o parziale del servizio o la cessione del relativo contratto;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore.

Costituisce causa automatica di risoluzione di diritto del presente contratto, senza necessità di diffida e messa in mora, la mancata realizzazione delle opere di messa in sicurezza della struttura e delle relative aree pertinenziali per renderla agibile e quindi utilizzabile per la manifestazioni entro il termine perentorio di 90 giorni dalla stipula del presente contratto, salva la concessione di eventuale proroga concessa dal comune per giustificate motivazioni.

#### **ART. 23: EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO DELLA GESTIONE E REVISIONE DEL CONTRATTO**

Il concessionario dichiara che le opere di investimento previste nel piano economico finanziario, a cui farà fronte direttamente a propria cura e spese previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni di legge, sono autofinanziate dallo stesso attraverso l'apposito piano di ammortamento settennale relativo alla durata concessione. Per tale investimento non sono previsti finanziamenti esterni.

Le parti riconoscono che è garantito l'equilibrio economico finanziario dell'affidamento della concessione temporanea oggetto del presente contratto come risulta dal piano economico finanziario che si allega al presente contratto sotto **la lettera 2)** che le parti dichiarano di condividere e che sottoscrivono in segno di accettazione.

Il verificarsi di fatti durante il periodo della concessione non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare, su richiesta dello stesso, la revisione del presente contratto di concessione attraverso la rideterminazione delle condizioni di equilibrio.

#### **ART. 24: SPESE DI CONTRATTO**

La presente concessione contratto verrà stipulata nella forma della scrittura privata con firma autenticata dal segretario comunale. Tutte le spese accessorie se dovute, relative e consequenziali, nessuna esclusa, tasse, imposte, tasse di registro e diritti di segreteria, sono a carico del Concessionario. La presente concessione - contratto redatta in competente bollo, verrà registrata in termine fisso ai sensi dell'art. 5 Parte I del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

#### **ART. 25: CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Per patto espresso delle parti, per tutte le controversie che dovessero insorgere con il presente contratto esclusivamente ed inderogabilmente competente e' il foro dove ha sede il Comune.

#### **ART. 26: TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del D.Legisl. n. 196 del 30 giugno 2003, le parti dichiarano di essersi scambiata la reciproca informativa ai sensi della sopra citata normativa e liberamente e reciprocamente accordano il proprio consenso affinché tutti i dati personali delle parti possano essere trattati dalle stesse per gli scopi relativi al seguente contratto ed essere oggetto di comunicazioni ai soggetti pubblici e privati e per le finalità dichiarate nella presente contratto. Le parti si riservano inoltre di esercitare in qualsiasi momento i diritti agli stessi riconosciuti dalla citata normativa.

#### **ART. 27: DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO**

A tutti gli effetti del presente contratto il Concessionario" elegge domicilio presso la propria sede legale.

#### **ART. 28: NORME DI RINVIO**

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, trovano applicazione le norme previste in materia di concessioni di beni demaniali e patrimoniali indisponibili. E' in ogni caso esclusa l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.

**ART. 29: CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO EX ART. 1341 DEL CC.**

Agli effetti dell'art. 1341 e seguenti del c.c., il Concessionario dichiara di approvare specificamente e pienamente ed incondizionatamente accettare le disposizioni degli articoli di seguito riportati:-

- Art. 4 – obblighi del concessionario;-----
- Art. 8 – manutenzione ordinaria e straordinaria; -----
- Art. 10 – responsabilità del concessionario;-----
- Art. 16 -- cauzione definitiva e polizza danni al comune -----
- Art. 19 – divieto di sub concessione;-----
- Art. 20 – esecuzione d'ufficio;-----
- Art. 21 - penali;-----
- Art. 22 – risoluzione del contratto - clausola risolutiva espressa ex art. 1456 del CC
- Art. 23 – equilibrio economico finanziario della gestione e revisione del contratto
- Art. 25 – controversie - foro competente.-----