



COMUNE DI BUGGERRU
UNIONE DEI COMUNI METALLA E IL MARE
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA



Via Roma, 40

tel. 0781 54 303 – fax 0781 54 424

mail: tecnico@comenebuggeru.it – pec: comune.buggerru@pec.it

**PROCEDURA TELEMATICA APERTA PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE "EX SEDE BUGGERRU OSPITALITA'"**



CAPITOLATO TECNICO-PRESTAZIONALE

Art. 1 Oggetto e scopo dell'affidamento

Il presente capitolato ha ad oggetto la concessione ex art. 164 e seguenti del D.lgs. 50/2016 del locale comunale (Ex sede Buggerru ospitalità), sito in Via Marina, in Buggerru, censito al N.C.E.U. al foglio 12 part. 25.

Dal rapporto contrattuale, a fronte degli obblighi assunti con il presente capitolato e con la propria proposta, il concessionario ha diritto alla sola remunerazione derivante dal pagamento da parte dell'utenza dei corrispettivi per l'erogazione dei servizi o dell'utilizzazione che disporrà.

Art. 2 Durata della concessione

Il contratto di concessione per servizi avrà la durata pari ad **anni 10 (dieci)** rinnovabili per ulteriori anni 10 a decorrere presumibilmente dal mese di Gennaio dell'anno 2032 o, se risultasse successiva, a decorrere dalla data del verbale di consegna dei beni mobili ed immobili oggetto di concessione.

Alla scadenza del contratto lo stesso cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria alcuna comunicazione di disdetta; entro tale termine il concessionario dovrà formalmente restituire i beni mobili e immobili ricevuti in concessione e quanto altro specificato nel presente capitolato; allo scopo sarà redatto apposito verbale in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune.

Art. 3 Valore della concessione

Ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 50/2016 il valore della presente concessione è stimato, in sede di indizione di gara, pari ad **€ 60.000,00**. Tale valore è stato determinato sulla base dei canoni annuali da corrispondere per il periodo massimo della concessione.

Art. 4 Canone di gestione

Il valore del canone di gestione sarà quello offerto dall'aggiudicatario in sede di gara. Sul canone sarà applicata l'IVA di legge se ed in quanto dovuta.

Ai sensi dell'art. 168 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, sono previsti investimenti da parte del concessionario, per la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria dell'immobile, come da Computo Metrico Estimativo redatto dal personale dell'ufficio tecnico detti lavori dovranno essere tutti realizzati a cura del Concessionario a seguito della consegna dei locali da parte dell'Amministrazione.

Gli stessi lavori verranno verificati a cura dell'Amministrazione che ne certificherà la regolarità dell'esecuzione secondo le previsioni.

Il recupero delle somme anticipate dal Concessionario avverrà con le seguenti modalità: ipotizzando un valore di mercato del Canone di affitto mensile pari a € 250,00, corrispondenti a **€ 3.000,00 all'anno**, può stabilire una durata della concessione di anni 10, rinnovabili per altri 10.

Il valore del Canone di gestione sarà quello offerto dall'aggiudicatario in sede di gara. Sul canone sarà applicata l'iva di legge se ed in quanto dovuta. Lo stesso dovrà essere corrisposto per tutta la durata del contratto, con cadenza annuale anticipata secondo le seguenti scadenze:

- prima, entro 5 giorni dalla data di immissione in possesso o della stipula del contratto, con riguardo all'evento che si verifica prima (al netto della somma di €. 2.175,00 quale recupero annuale delle spese di manutenzione);
- annualità successive, entro il 28 febbraio di ogni anno. Per i 9 anni successivi al primo (al netto della somma di €. €. 2.175,00 quale recupero annuale delle spese di manutenzione), in misura completa gli ulteriori anni sino al decimo.

Il canone verrà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni ISTAT accertate in ragione del 100%. Per eventuali somme non versate alle scadenze prestabilite il concessionario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori e legali secondo le norme e i tassi vigenti, senza necessità di formale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 comma 3 del Codice Civile, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di avvalersi di quanto disposto al successivo articolo 21 in materia di risoluzione contrattuale.

Anche in deroga degli articoli 1193 e 1194 del Codice Civile qualsiasi versamento del gestore sarà sempre imputato in primo luogo a copertura di eventuali interessi di mora e spese e successivamente al canone, con priorità riservata a quelle scadute da maggior tempo.

Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione sollevata dal concessionario non potrà in alcun modo autorizzare il concessionario stesso a sospendere il puntuale pagamento dei canoni secondo le scadenze pattuite e che nessuna compensazione del canone concessionario dovuto all'Ente potrà essere operata anche a fronte di crediti vantati a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune.

Nel caso di mancato pagamento o pagamento non effettuato nei termini il Comune potrà sempre rivalersi sulla cauzione definitiva di cui all'Art. 11, nel qual caso la stessa dovrà essere ricostituita nell'arco temporale massimo di 30 giorni pena la revoca della concessione salvo i maggiori danni.

Art. 5 Comunicazioni

Anche ai sensi dell'art. 5bis del D.lgs. 82/2005, tutte le comunicazioni tra il Comune di Buggerru e il concessionario avverranno mediante Posta Elettronica Certificata. A tal fine saranno impiegati per le comunicazioni ufficiali esclusivamente i recapiti PEC eletti dalle parti in sede di sottoscrizione del contratto.

Art. 6 Accettazione dello stato di fatto

L'affidamento della gestione della struttura avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo costituiscono e l'affidatario nulla avrà da pretendere dal Comune.

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica sviluppato su un unico livello

L'immobile oggetto di concessione si sviluppa su un unico piano terra e fa parte del maggior fabbricato ex centrale (vedere elaborati grafici allegati). Il piano terra, costituito da tre vani e servizi igienici, risulta collegato al resto dell'immobile da un'apertura; sarà cura del concessionario provvedere alla chiusura della medesima.

Prospetto

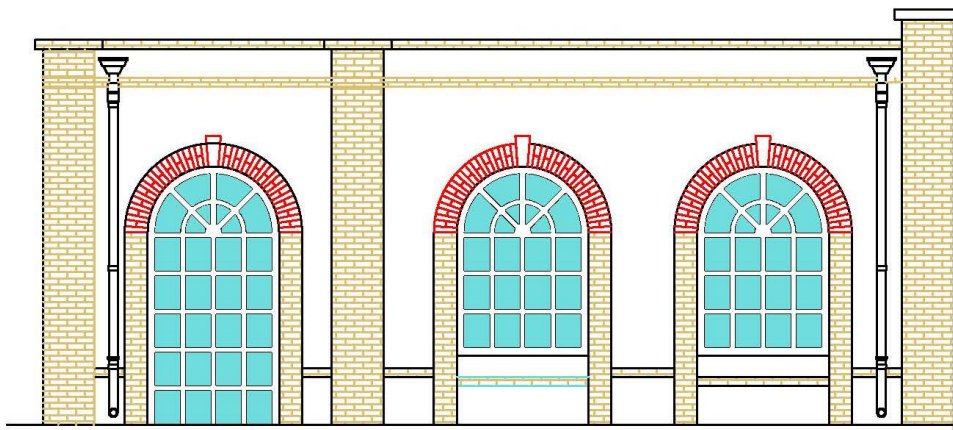
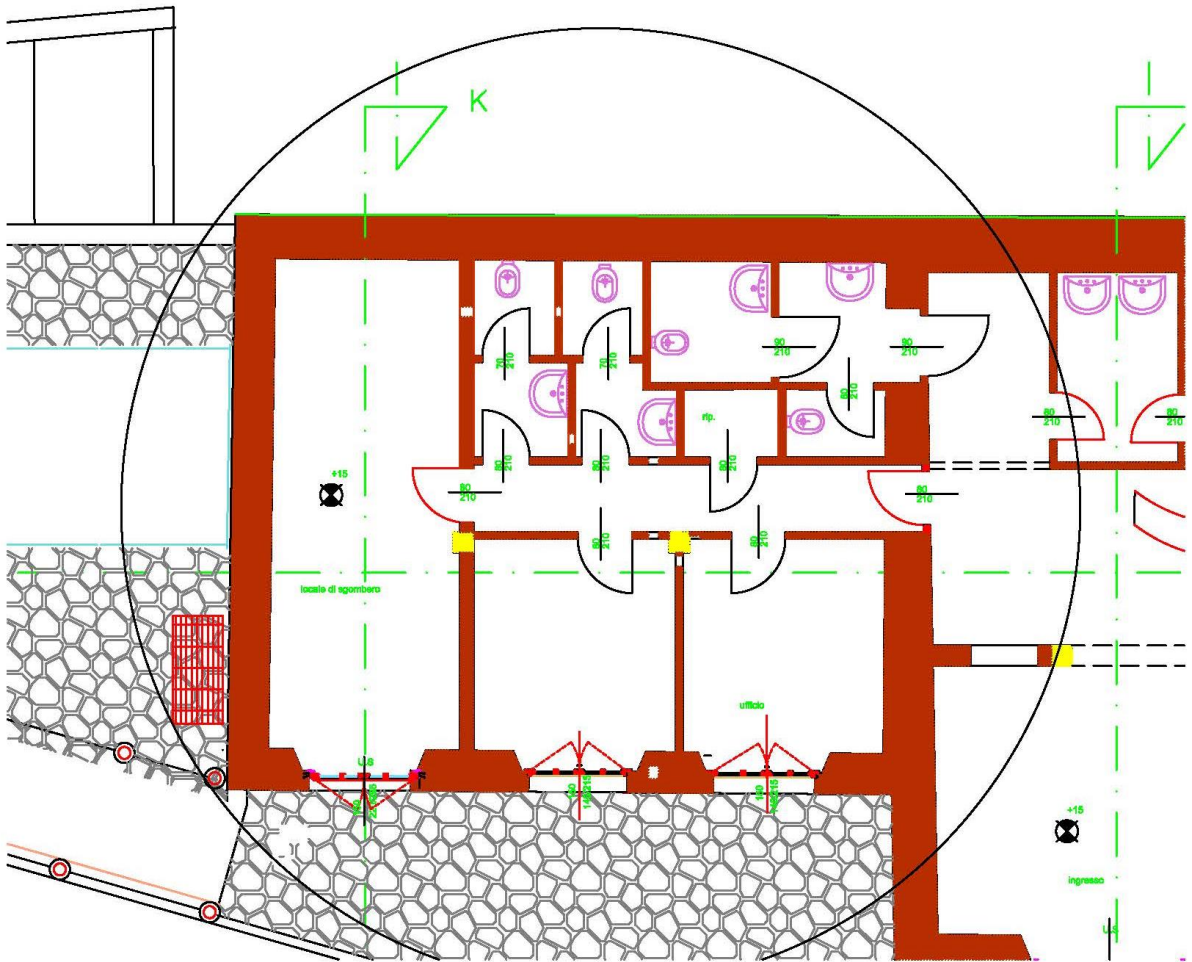


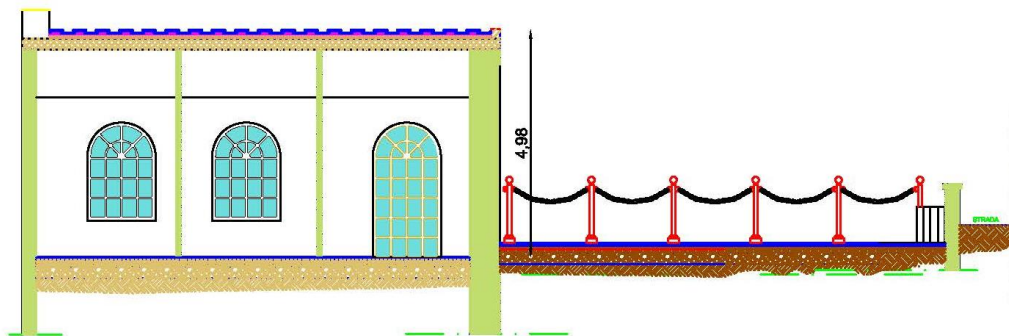
Foto Stato Attuale



Pianta Piano Terra



Sezione



La struttura è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto, anche ai fini degli adempimenti preliminari per l'avvio di qualsivoglia attività resteranno in capo al concessionario tutti gli oneri derivanti dall'adeguamento ai requisiti di legge vigenti e che dovessero intervenire in corso di validità del contratto.

Art. 7 Autorizzazioni amministrative

Tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali per l'utilizzo della Struttura sono costituite in capo al gestore per il periodo di affidamento. Eventuali interventi di modifica alle strutture (murarie, impiantistiche ed altro) dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune con oneri a carico del gestore e senza che lo stesso possa pretendere alcun rimborso o compenso alla scadenza della gestione.

Il Comune è peraltro esonerato da profili di responsabilità per danni a persone e/o cose che dovessero derivare in fase di esecuzione dei lavori o fossero a questi conseguenti e/o connessi.

Il concessionario, già in sede di presentazione dell'offerta, si dichiara edotto del regime urbanistico cui è soggetto l'immobile in oggetto e di tutti gli ulteriori vincoli sovraordinati. Il concessionario si dichiara in particolare al corrente del fatto che l'immobile è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo III, Sezione I del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 42/2004, in quanto di proprietà Comunale che risale a più di settanta anni fa.

Art. 8 Gestione della struttura

L'affidatario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura (*ed i beni relativi*) e di utilizzarla secondo la loro destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

Tutti i proventi derivanti dalla gestione competono al concessionario e costituiscono l'unica forma di pagamento cui ha diritto.

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività che venissero autorizzate, a pena di decadenza dalla gestione dell'attività; più precisamente, non è consentita la *sub concessione* ed vietata la cessione, anche parziale, della concessione.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura dovrà essere riconsegnata al Comune in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento. La consegna dell'immobile e la restituzione finale dello stesso saranno precedute dalla sottoscrizione di un apposito verbale di consegna/restituzione.

Art. 9 Principi generali di gestione

Nella gestione dei servizi che andrà ad erogare, il concessionario dovrà garantire:

- a. *Eguaglianza dei diritti: i servizi offerti sono erogati senza discriminazione alcuna a tutti gli utenti;*
- b. *Imparzialità: tutti coloro che usufruiscono dei servizi devono essere trattati in modo obiettivo, imparziale e nel pieno rispetto dei regolamenti e della normativa vigente;*
- c. *Regolarità: il gestore garantisce la continuità dell'erogazione delle prestazioni di propria competenza durante gli orari di apertura al pubblico, salvo cause di forza maggiore. Le eventuali interruzioni di erogazione dei servizi o variazioni negli orari e modi di utilizzo della struttura saranno comunicate tempestivamente agli utenti mediante comunicati agli organi di informazione locale, e segnaletica esposta in reception;*

- d. *Partecipazione: il gestore si impegna ad agevolare e a promuovere il diritto dell'utente a fruire della struttura e dei servizi offerti; per tutelare tale diritto e per favorire la collaborazione con il gestore, l'utente è invitato a proporre suggerimenti, formulare osservazioni, chiedere informazioni e presentare reclami;*
- e. *Efficacia ed efficienza: il servizio deve essere erogato in modo da garantire l'efficacia e l'efficienza, assicurando il rispetto degli standard qualitativi previsti garantendo la più conveniente utilizzazione delle risorse impiegate;*
- f. *Tutela dell'immagine della Pubblica Amministrazione: il gestore, in quanto concessionario di un bene pubblico, garantirà per se e per i propri dipendenti durante tutta la durata del contratto, il rispetto delle disposizioni dell'art. 12 rubricato "Rapporti con il pubblico" del D.P.R. 62/2013 Codice di comportamento dei dipendenti pubblici.*

Art. 10 Approvazione, affidamento ed esecuzione dei lavori

Il Concessionario ha l'obbligo, al fine di garantire la piena funzionalità dell'immobile per la destinazione impressagli, di eseguire tutti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, edili e impiantistici che per legge sono necessari all'avvio dell'attività in termini di sicurezza, conformità igienico-sanitaria, antincendio (se necessario) etc.

Il concessionario è comunque tenuto a presentare apposita pratica edilizia al competente S.U.A.P.E. al fine di ottenere tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati, da acquisirsi in sede di conferenza di servizi.

Art. 11 Cauzione definitiva e coperture assicurative

Ai sensi di quanto previsto dall'art 103 del D.Lgs. n.50/2016 l'appaltatore per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "*garanzia definitiva*" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3 del D.Lgs. n.50/2016. La garanzia definitiva deve essere pari al 10% dell'importo contrattuale. L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta affidataria, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva.

L'affidatario si impegna, altresì, a:

- *tenere indenne il Comune di Buggerru da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.*
- *garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi.*

L'affidatario deve stipulare prima della firma del verbale di consegna, con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti coperture assicurative valide dalla data della firma del verbale di consegna fino all'ultimo giorno di validità della concessione:

- a. Polizza RCT/RCO a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera (RCO) con un massimale unico per sinistro pari a € 500.000,00.

La garanzia RCT è prestata per tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatto accidentale, verificatosi in relazione ai compiti ed alle responsabilità che istituzionalmente gli competono. L'assicurazione vale anche per la responsabilità civile derivante all'Assicurato da fatto doloso di persone delle quali l'Assicurato debba rispondere.

La garanzia RCO è prestata a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare (capitale, interessi e spese) quale civilmente responsabile:

- a.1. per gli infortuni ed i danni sofferti da prestatori di lavoro e/o lavoratori parasubordinati da lui dipendenti così come definiti all'art. 5 del Dlgs 38/2000;*
 - a.2. per gli infortuni ed i danni sofferti da prestatori di lavoro non soggetti all'assicurazione obbligatoria di legge contro gli infortuni sul lavoro (INAIL);*
 - a.3. ai sensi del Codice Civile a titolo di risarcimento di danni non rientranti nella disciplina del D.P.R. n.1124/1965 e decreto legislativo 23/02/2000 n. 38 cagionati a prestatori di lavoro e/o lavoratori parasubordinati di cui al precedente punto 1, per morte e per lesioni personali dalle quali sia derivata una invalidità permanente;*
 - a.4. per gli infortuni subiti dai prestatori di lavoro durante il rischio in "itinere" anche nell'eventuale assenza di analoga copertura da parte dell'Inail;*
- b. Polizza di assicurazione che copra i danni subiti dall'Amministrazione a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, arredi suppellettili etc verificatisi nel corso dell'esecuzione di lavori e della gestione in concessione dell'importo pari a Euro 1.000.000,00;
 - c. Polizza per rischio locativo per un importo pari a sei canoni concessori.

Le coperture assicurative dovranno avere validità per tutto il periodo contrattuale, e dovranno essere esibite al concedente ed allegate al contratto.

Art. 12 Programma minimo delle manutenzioni

Dovranno essere garantite dal concessionario tutte le manutenzioni necessarie a mantenere l'immobile in perfetto stato ed efficienza.

Il Concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, non appena avrà la disponibilità dell'immobile, tutti gli interventi previsti nel Computo Metrico allegato 11, al bando di gara, nell'intesa che recupererà i relativi oneri con le modalità indicate all'art. 4, del presente Capitolato.

Lo stesso dovrà curare:

Durante il periodo di apertura della struttura

- a. le riparazioni degli impianti elettrici, idrici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in efficienza e nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale; le riparazioni con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;*
- b. le riparazioni con eventuali rinnovamenti delle impermeabilizzazioni in guaina degli edifici avendo cura di utilizzare materiali elastomerici nei punti soggetti a movimenti;*

- c. le riparazioni e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali, di limitate porzioni di pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;*
- d. le sostituzioni di tutti i tipi di vetro danneggiati;*
- e. la pulizia, controllo e riparazione delle canalizzazioni e condotte fognarie;*
- f. le riparazioni con eventuali rinnovi alle ringhiere, corrimani ed opere in ferro e/o in legno;*
- g. le riverniciature, sostituzioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici e di teppismo che si verificassero, da effettuarsi entro 15 (quindici) giorni dall'evento (durante il periodo di apertura), ritenendo compresa l'intera area esterna della parte concessa in gestione.*

Dovranno essere programmati i seguenti interventi manutentivi:

- h. controllo giornaliero efficienza scarichi (in particolare nelle docce);*
- i. controllo mensile dell'efficienza di scarichi WC, rubinetti, ecc;*
- j. controllo mensile dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;*
- k. revisione mensile di tutte le cerniere delle porte interne in legno;*
- l. controllo mensile delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni.*

Durante l'eventuale periodo di chiusura della struttura

a) dovrà garantire, durante il periodo di chiusura della stessa, la regolare manutenzione al fine di evitarne il degrado. Il concessionario dovrà inoltre attivarsi anche attraverso periodici sopralluoghi di frequenza non inferiori a 15 giorni atti a verificare eventuali eventi che possono causare danno alla struttura o furti e/o atti vandalici.

Il concessionario è tenuto al rispetto degli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti per i gestori di pubblici servizi. Il concessionario dovrà rispettare le indicazioni di cui al presente articolo e di quanto stabilito: dal presente capitolato e del bando disciplinare di gara, nonché della normativa in materia e nel rispetto di quanto offerto in sede di gara.

Art. 13 Controlli, vigilanza e rendicontazione

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute in questo Capitolato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura in qualsiasi momento.

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente Capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi. I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre il concessionario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

Il concessionario è tenuto a produrre al Settore Patrimonio e Infrastrutture del Comune di Buggerru, entro il 31 dicembre di ogni anno, la seguente documentazione:

- 1. rendicontazione della gestione dell'anno precedente;*

Art. 14 Modifiche al contratto in corso di efficacia

Si applica integralmente la disciplina di cui all'art. 175 del D.lgs. 50/2016. Non sono previste modifiche espresse di cui alla lettera a) comma 1, del citato articolo 175.

Art. 15 Penali

In caso di mancata o incompleta attuazione degli obblighi di cui al presente capitolato e nell'offerta presentata in sede di gara, senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, il soggetto gestore dovrà corrispondere dall'Amministrazione Comunale una penale sulla base della gravità delle carenze accertate:

- a. da € 200,00 (duecento) ad € 2.000,00 (duemila) per ogni violazione degli obblighi di cui al presente Capitolato D'Oneri. La penale è applicata dopo che il Dirigente competente abbia emanato diffida ad adempiere, in caso di inottemperanza all'adempimento nel congruo termine stabilito;

Art. 16 Clausola risolutiva espressa

Il contratto s'intenderà risolto di diritto qualora l'affidatario:

- a. *non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria della struttura o delle sue parti;*
- b. *non ottemperi, rimanendovi inadempiente, alle particolari e specifiche disposizioni di cui all'Art. 15 più sopra lettera a);*
- c. *abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità, accertati dall'Amministrazione e conseguentemente contestati;*
- d. *non ricostituisca, nei casi di escussione, la cauzione definitiva nel rispetto del termine di ricostituzione stabilito nel Capitolato;*
- e. *non rispetti le prescrizioni della legge 136/2010 "antimafia";*
- f. *non rispetti le disposizioni normative vigenti in materia di contratti collettivi nazionali, sicurezza sui luoghi di lavoro, adempimenti contributivi e previdenziali;*
- g. *per il mancato pagamento di due canoni consecutivi. È fatta in ogni caso salva la escussione della garanzia a corretto adempimento delle obbligazioni assunte.*

Al di là della clausola risolutiva espressa e delle particolari ipotesi sopra tipizzate, si richiama quanto all'art. 1453 Codice Civile.

L'Amministrazione Comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa mediante PEC; in tal caso la struttura dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 45 giorni, ferma restando la possibilità di intraprendere azione di risarcimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile ed incameramento dell'intero deposito cauzionale.

Art. 17 Decadenza e revoca

Costituisce motivo di decadenza dalla corrente convenzione la ricorrenza di anche una sola delle circostanze, condizioni, ipotesi di seguito descritte:

- a. *il mancato avvio dell'attività entro i termini prescritti dall'Amministrazione;*

- b. la mancata acquisizione di tutti i titoli abilitativi per la gestione della struttura coerentemente con la sua destinazione e, più in generale, delle prescritte autorizzazioni amministrative. Si dà atto che, per le presenti finalità, con il termine autorizzazioni si intendono anche i titoli formati ex artt. 19 e 20 L. 241/1990 e ss.mm.ii. e che la definizione "titolo abilitativo" è da intendersi riferita anche a DUAAP, SCIA e altri atti formati dal privato e sostitutivi, a termini di legge, di provvedimenti espressi dell'Amministrazione;*
- c. la mancata attivazione a nome del concessionario, strumentalmente all'approvvigionamento delle relative forniture, delle utenze per il funzionamento della attività e/o la mancata intestazione allo stesso delle posizioni tributarie e/o impositive correlate all'oggetto della convenzione entro i termini di legge e regolamento;*
- d. l'avvenuto accertamento di fattispecie penalmente rilevante, accertata da Organi di Polizia con conseguente segnalazione presso la competente Autorità Giudiziaria, realizzata presso la struttura o nella area pubblica su cui la stessa sorge, per fatti correlati, connessi e/o conseguenti alle modalità di gestione della stessa e alla attività ivi condotta;*
- e. ricezione, nell'arco di sei mesi, da parte del Settore Patrimonio e Infrastrutture di n. 3 (tre) segnalazioni per violazioni amministrative accertate a carico del concessionario per fatti connessi, collegati o derivanti alle modalità di gestione dell'attività e in generale dell'oggetto della presente convenzione;*
- f. l'accertata modifica della destinazione d'uso della/e struttura/e e dell'area di relativo sedime;*
- g. l'accertato mutamento sostanziale non autorizzato, anche solo temporaneo, dello scopo e dell'oggetto perseguito con la presente Convenzione e la procedura selettiva pubblica che ne costituisce fondamento.*

Nella ipotesi di cui al punto a) l'Amministrazione, prima di dichiarare la decadenza, può accordare al concessionario un termine non superiore a giorni 10 (dieci) per la presentazione di documenti o memorie, al solo scopo di determinare senza dubbio l'imputabilità del ritardo nell'avvio dell'attività.

Nelle altre ipotesi la decadenza sarà dichiarata di diritto, senza necessità di prelievi diffide e/o istruttorie ulteriori siccome correlate a fatti e circostanze documentalmente provate. Il concessionario decaduto non avrà diritto a rimborso per spese e/o per opere e/o migliorie. È fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni che l'Amministrazione Comunale dovesse subire a causa della ricorrenza di una delle ipotesi di cui sopra e della conseguente decadenza.

La concessione potrà inoltre essere revocata per sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione; in tale ipotesi l'affidatario avrà diritto alla sola restituzione del canone annuo già versato ma non ancora maturato, in ragione di 1/12 per ogni mese dell'anno non goduto.

Art. 18 Recesso

L'Amministrazione si riserva la facoltà, in caso di sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di recedere in ogni momento dal contratto, con preavviso di 30 (trenta) giorni. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 del D.lgs. 50/2016, in quanto compatibili.

Art. 19 Oneri ed obblighi in materia di sicurezza

Il concessionario per l'uso e l'esercizio dell'immobile dovrà attenersi a quanto previsto dalla normativa sulla prevenzione incendi e sulla sicurezza sul lavoro. Dovrà, assumere gli oneri previsti relativamente all'obbligo delle denunce e delle verifiche degli impianti di terra e degli impianti per la protezione delle scariche atmosferiche, nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio se previsti dalla legge.

Dovrà nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e gestire la struttura e gli impianti con personale qualificato, secondo le disposizioni delle vigenti normative e le istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo, in particolare per gli impianti elettrici e di illuminazione facendo riferimento alle norme di settore.

Il gestore si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D.Lgs. 81/2008. E' a carico del concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

Il concessionario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare dovrà:

- a. *ottemperare alle norme relative alla formazione e informazione del personale sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, alla prevenzione degli infortuni, alla dotazione di mezzi ed attrezzature, all'adozione di tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e l'incolumità delle persone addette e dei terzi;*
- b. *predisporre il Documento di Valutazione dei Rischi per attività e il piano di emergenza, comunicando, al momento dell'inizio del servizio i nominativi delle figure addette e a tal fine formate, come previsto dal D.Lgs. 81/2008, al rispetto delle indicazioni contenute in tali documenti e in particolare:*
 - *Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione;*
 - *Addetti al Pronto Soccorso;*
 - *Addetti all'Antincendio;*
 - *Medico Competente;*
 - *Rappresentante dei lavoratori per la Sicurezza;*
- h. *osservare tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, infortuni sul lavoro ecc..*
- i. *mantenere in stato di efficienza i sistemi, dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo quanto prescritto dal D.P.R. 151/2011;*
- j. *assicurare un'adeguata informazione e formazione del personale dipendente sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio;*
- k. *osservare e far osservare le limitazioni, i divieti, in genere, le condizioni di esercizio indicate nel certificato prevenzione incendi;*

l. procedere a tutti gli adempimenti D.P.R. n. 462 del 22.10.2001;
m. rispettare tutte le disposizioni di cui al D.P.R. 151/2011.

Art. 20 Responsabilità del concessionario

Il concessionario si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sull'affidatario, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dall'Art. 11.

Art. 21 Personale impiegato dal concessionario

Il concessionario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni. L'affidatario deve, altresì, garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalla vigenti disposizioni di legge, e pertanto espressamente solleva l'Amministrazione comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.

Il concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nei contratti collettivi di lavoro e nelle leggi e regolamenti sulle assicurazioni sociali e previdenziali, sulla prevenzione infortuni, tutela dei lavoratori, sull'igiene del lavoro ed in generale di tutte le norme vigenti e che saranno emanate in materia nel corso del rapporto concessorio, restando fin d'ora l'Ente committente esonerato da ogni responsabilità al riguardo e ciò senza diritto ad alcuno speciale compenso.

L'aggiudicatario è pertanto obbligato ad attuare nei confronti dei propri dipendenti addetti al servizio oggetto del presente appalto e, se cooperativa anche nei confronti dei soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal contratto collettivo di lavoro di riferimento alla data dell'offerta, nonché a corrispondere nella misura, nei termini e con le modalità stabilite dalle leggi e dai contratti collettivi, i dovuti contributi previdenziali.

I suddetti obblighi vincolano il concessionario anche nel caso che essa non sia aderente alle Associazioni stipulanti o receda da esse.

L'Amministrazione può in ogni caso sottoporre a specifica verifica, in ordine alla situazione inerente la regolarità contributiva del concessionario, gli elementi derivanti dalla documentazione acquisita presso gli enti previdenziali (es. DURC), al fine di accertare l'eventuale sussistenza d'irregolarità definitivamente accertate.

Non essendo previsti pagamenti a carico del Comune concedente, in attuazione di quanto disposto all'art. 30 comma 5 del D.Lgs. 50/2016, nel caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di

regolarità contributiva relativo a personale dipendente dell'affidatario, il Comune provvede ad escutere la garanzia definitiva per l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi, compresa per i lavori la cassa edile. Il concessionario è obbligato a reintegrare la garanzia nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del Concedente.

Tutti gli oneri inerenti alla gestione del personale impiegato sono in capo al concessionario, così come ogni responsabilità in merito alla corretta attivazione delle procedure relative al reperimento dello stesso.

Art. 22 Controversie

Per la definizione di eventuali controversie che possano insorgere in merito all'interpretazione od all'esecuzione del presente capitolato e del contratto che seguirà e comunque connesse e conseguenti, che non possano essere composte in via amichevole, viene esclusa l'applicazione delle norme sulle competenze arbitrali.

Il Foro competente per la risoluzione di eventuali controversie è quello di Cagliari.

Art. 23 Spese contrattuali

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di gestione (nella forma della scrittura privata non autenticata) sono a carico del concessionario.

Art. 24 Trattamento dei dati personali nell'esecuzione del contratto

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 il concessionario è designato quale responsabile del trattamento dei dati personali, che saranno raccolti in relazione all'espletamento delle attività inerenti la gestione del servizio e si obbliga a trattare i dati esclusivamente al fine dell'esecuzione dello stesso.

Il concessionario dichiara di conoscere gli obblighi previsti dal D.Lgs. 196/2003 e dai provvedimenti generali ad esso correlati a carico del responsabile del trattamento e si obbliga a rispettarli, nonché a vigilare sull'operato degli incaricati del trattamento.

Il concessionario assume l'obbligo di agire in modo che il proprio personale mantenga riservati i dati e le informazioni in cui venga in possesso e non li divulghi. L'Amministrazione e il concessionario prestano il proprio reciproco consenso al trattamento dei propri dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile del contratto relativo alla presente concessione, con facoltà, solo ove necessario per tali adempimenti, di fornirli anche a terzi.

Art. 25 Norme finali – Patto di Integrità

a. I termini e le comminatorie del presente Capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per il Comune della costituzione in mora del gestore;

- b. l'Amministrazione si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogarne la data ove lo richiedano motivate esigenze, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa al riguardo;
- c. l'Amministrazione ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione definitiva se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- d. l'Amministrazione ha facoltà di procedere all'aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta conveniente ed idonea in relazione all'oggetto del contratto.
- e. l'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione definitiva ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico;
- f. L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il Patto di Integrità approvato con Deliberazione della Giunta Comunale di Buggerru n. 30 del 15.05.2017.

Per tutto quanto non indicato nel presente Capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

Allegati:

- 2.- Bando di Gara;
- 3.- Disciplinare di Gara;
- 4.- Modello A Istanza Partecipazione;
- 5.- Modello B Dichiarazione altri soggetti;
- 6.- Modello C Attestazione sopralluogo;
- 7.- Modello E Accettazione Protocollo di legalità;
- 8.- DGUE;
- 9.- Modello D Offerta economica;
- 10.- Planimetrie-prospetti-sezioni;
- 11.-Computo Metrico Interventi necessari;
- 12.- Patto di integrità del Comune di Buggerru (approvato con Delibera della G.C. n. 30 del 15.05.2017).

IL RUP

Geom. Francesco Sitzia