



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

CONFRONTO CONCORRENZIALE NELLA FORMA DELL'ASTA PUBBLICA

**per la concessione in gestione
dell'immobile di proprietà comunale "Villa Alba"**

**con aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta
economicamente più vantaggiosa**

Periodo 01/05/2017 – 30/04/2028

CAPITOLATO PRESTAZIONALE



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

CAPITOLATO PRESTAZIONALE	SPECIALE	DESCRITTIVO	E
-------------------------------------	-----------------	--------------------	----------

Oggetto della concessione.

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione da parte del Comune di Gardone Riviera della gestione dell'immobile di proprietà comunale noto come "Villa Alba" sito nel territorio di Gardone Riviera e delle aree di pertinenza posti a Gardone Riviera in via Zanardelli, il tutto come meglio precisato nell'allegata planimetria;

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Riviera al Foglio 20 , particella 2712/sub1 , Categoria Catastale B 6, con relativa area di pertinenza identificata al Catasto Terreni al Foglio 9, porzione particella 2712.

Natura e finalità della concessione

La concessione ha per oggetto la gestione di un edificio pubblico: il Concessionario al quale viene trasferito il diritto di gestire l'immobile è, quindi, costituito quale organo ausiliario dell'amministrazione comunale. In tale veste dovrà conformare la propria azione ai principi che caratterizzano i pubblici servizi, e cioè l'offerta indifferenziata al pubblico secondo criteri di trasparenza e imparzialità e il soddisfacimento di un interesse pubblico.

Il Concessionario assume quindi come proprie le finalità di pubblico godimento del bene culturale in virtù del valore storico-artistico dell'immobile, garantendo l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale onde consentire la visione e la percezione dei valori storico - artistici da esso espressi e precisamente dovrà:

- promuovere un utilizzo sistematico degli spazi insistenti all'interno della struttura e le relative aree di pertinenza al fine di soddisfare le esigenze e le aspettative di fasce sempre più ampie di popolazione;
- promuovere e garantire l'uso delle strutture da parte di gruppi, di altre associazioni in collaborazione con il Comune di Gardone Riviera o con altri partner pubblici/privati che abbiano i requisiti;
- improntare la gestione a criteri di efficacia ed efficienza, economicità, trasparenza, correttezza amministrativa e rispetto delle leggi e delle regole e tendere all'integrazione di tutti i cittadini, alla coesione sociale ed allo sviluppo della cultura del rispetto per l'ambiente e per la cosa pubblica.
- promuovere iniziative che abbiano lo scopo di valorizzare gli spazi in concessione con finalità turistiche e più in generale di valorizzazione del territorio comunale.

Il Concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale verso e fra gli utenti.

Il Comune di Gardone Riviera si riserva la possibilità di utilizzare la struttura e le aree di pertinenza oggetto di concessione, nel periodo 01/10 – 01/04, a totale titolo gratuito, per le proprie iniziative istituzionali e in ogni altra occasione ritenuta opportuna, per un massimo di 7 gg/anno previa informazione al concessionario comunicata con almeno 30 giorni di anticipo sulla data di utilizzo.

Durata

La concessione ha la durata di anni 11 (undici) decorrenti dalla data di consegna dell'immobile (presumibilmente fissata al 1° maggio 2017). Al termine dell'affidamento il concessionario senza bisogno di alcuna ulteriore comunicazione, dovrà riconsegnare l'immobile al Comune libero



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

provvedendo a sua cura e spese a rimuovere attrezzature e arredi di sua proprietà. Qualora il concessionario non provveda alla rimozione di tali arredi e attrezzature, questi verranno incamerati, a titolo di cessione gratuita di beni mobili, dal Comune.

Al fine di assicurare la continuità della gestione dell'immobile, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere al Concessionario, mediante comunicazione scritta da inviarsi con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi, la prosecuzione della gestione dell'immobile per i sei mesi successivi alla scadenza naturale della concessione, al fine di poter procedere all'espletamento delle procedure di gara.

Orari

Il Concessionario deve garantire l'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura per non oltre 30 giorni consecutivi annuali. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione comunale.

Canone di concessione

Il Concessionario corrisponderà al comune di Gardone Riviera il canone concessorio, oltre all'IVA, offerto ed accettato in sede di selezione pubblica. Tale canone sarà soggetto ad automatica rivalutazione annuale a partire dalla seconda annualità, nella misura del 100% sulla base dell'indice ISTAT riferito all'anno precedente. Il canone dovrà essere corrisposto in rate quadrimestrali anticipate di uguale importo.

Ai sensi dell'art. 24 del decreto legge n°133/2014, al fine di garantire l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, previsti negli elaborati di gara, al canone concessorio offerto ed accettato in sede di gara verrà applicata una riduzione pari al valore complessivo degli interventi eseguiti, che sarà scomputata in rate di uguale importo ripartite nei primi 2 (due) anni della durata contrattuale della concessione. Il soggetto aggiudicatario, per beneficiare di tale riduzione, dovrà garantire la corretta esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria.

La riduzione del canone nei limiti sopra precisati decorrerà dal mese successivo alla presentazione della documentazione contabile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, a comprova dei lavori eseguiti e relativa attestazione di corretta esecuzione da parte dell'ufficio tecnico del comune di Gardone Riviera.

Tale riduzione non verrà concessa qualora il concessionario decida di recedere dal contratto, prima del termine del 3° anno di concessione; in tale caso tutte le spese sostenute per gli interventi realizzati, a titolo di manutenzione straordinaria dell'immobile, rimarranno a totale carico del concessionario.

Divieto di subappalto/subconcessione

La presente concessione non potrà essere ceduta a terzi a pena di decadenza. Il Concessionario potrà avvalersi delle prestazioni di terzi per l'esecuzione di lavori di manutenzione dell'immobile, degli impianti e per i servizi di pulizia.

Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. n.81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare all'Ente il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso le imprese, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovranno possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovranno osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Il concedente resta, comunque, estraneo a tutti i rapporti del concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del concedente. A tal fine, il concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Modalità di utilizzo dell'immobile

Il Concessionario:

dovrà utilizzare l'immobile secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara, compatibile con il carattere storico-artistico dell'immobile, tale da non arrecare danno alla conservazione e da non menomare il pubblico godimento del bene culturale.

è direttamente responsabile per ogni eventuale danno, anche vandalico, o per il deperimento delle strutture e delle attrezzature in dipendenza della sua gestione, salvo il normale deperimento d'uso e i danni derivanti da causa di forza maggiore;

è responsabile per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione della struttura.

Il Concessionario deve altresì:

osservare e far osservare, all'interno della struttura, il limite massimo di persone ammissibili stabilito in base alle caratteristiche dei locali;

assicurare in qualsiasi momento l'accesso all'impianto da parte del personale del Comune per i controlli di istituto;

assumere idonea copertura assicurativa come indicato negli elaborati di gara;

segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto riscontrato nel funzionamento degli impianti, esclusi dalla sua competenza manutentiva;

provvedere al servizio sanitario e di emergenza necessario durante lo svolgimento di eventuali manifestazioni che lo richiedano ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

rispondere delle eventuali trasgressioni commesse in proprio e/o dai suoi dipendenti/volontari, come pure della mancata osservanza delle norme igienico-sanitarie sulla sicurezza, di ordine pubblico, ecc..

Qualora il concessionario decida di utilizzare l'immobile e le aree di pertinenza per scopi pubblicitari diversi dal promuovere la propria attività o preveda di far gestire la pubblicità all'interno o all'esterno della struttura da società terze, è fatto obbligo del concessionario ottenere la preventiva autorizzazione del comune di Gardone Riviera e provvedere a sua cura e spese ad ottenere tutti i necessari nulla osta da parte degli Enti competenti. I proventi derivanti dall'esposizione di materiale pubblicitario e quelli relativi ad eventuali contratti di sponsorizzazione, saranno interamente a favore del concessionario.

Oneri a carico del Concessionario

Il Concessionario si impegna a garantire il servizio di custodia per tutta la durata della concessione, garantendo il Comune per eventuali danni.

Il Concessionario dovrà indicare, almeno 10 giorni prima dell'inizio dell'attività, il nominativo e i numeri telefonici (fisso e cellulare) di uno o più referenti che dovrà/dovranno essere sempre reperibile/i da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sono, inoltre, a carico del Concessionario i seguenti oneri:

1. spese per tutte le utenze (energia elettrica, gas, acqua, fognatura, depurazione, igiene urbana, ecc.) al servizio dell'immobile in concessione (quote fisse e variabili);
2. il pagamento del canone concessorio;
3. spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile;



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

4. il rispetto rigoroso e puntuale delle norme igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni delle competenti autorità sanitarie, così come di tutte le prescrizioni dell'autorità di pubblica sicurezza che autorizza il funzionamento dell'attività;
5. l'applicazione a favore dell'eventuale personale dipendente del contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria e il versamento dei contributi previdenziali, assistenziali e assicurativi;
6. il rispetto delle norme di sicurezza, vigilanza antincendio e ordine pubblico e la messa a disposizione di tutti i presidi di protezione necessari;
7. la conduzione tecnica e funzionale degli impianti da parte di almeno un responsabile, il cui nominativo e recapito dovrà essere tempestivamente comunicato all'Ufficio tecnico del Comune;
8. la pulizia giornaliera di tutti gli spazi esterni assegnati compreso l'allontanamento dei rifiuti;
9. le segnalazioni ai soggetti competenti di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
10. la vigilanza e la garanzia del rispetto delle norme stabilite dal Comune, anche mediante regolamenti, allontanando chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento e alla conservazione dell'immobile;
11. la vigilanza sul corretto utilizzo e la buona conservazione della struttura, delle attrezzature, degli accessori;
12. le spese per il ripristino di attrezzature e impianti per danni derivanti da qualsiasi causa ad esso imputabile;
13. le ulteriori prestazioni aggiuntive e migliorative offerte ed accettate in sede di gara.

Nel caso in cui il Concessionario non adempia agli oneri a suo carico il Comune, previa diffida, provvederà agli interventi necessari addebitando il costo al Concessionario.

Oneri a carico del Concedente

Sono a carico del Comune le spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile di competenza comunale.

Interventi di manutenzione straordinaria a scomputo del canone di concessione

Il Concessionario dovrà garantire l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria previsti negli elaborati di gara.

Al canone concessorio offerto ed accettato in sede di gara verrà applicata una riduzione pari al valore complessivo degli interventi eseguiti, ripartito in due rate di uguale importo per i primi 2 anni della durata contrattuale.

Il soggetto aggiudicatario, per beneficiare di tale riduzione, dovrà garantire la corretta esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria.

La riduzione del canone nei limiti sopra precisati decorrerà dal mese successivo alla presentazione della documentazione contabile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, a comprova dei lavori eseguiti e relativa attestazione di corretta esecuzione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Gardone Riviera.

Il valore complessivo degli interventi di manutenzione straordinaria oggetto di riduzione verrà rideterminato in sede di rendicontazione finale in base alla documentazione contabile fornita dal concessionario.

Si precisa che il valore complessivo rendicontato relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal concessionario non potrà essere superiore a quanto preventivato dall'ufficio tecnico comunale.

Tale riduzione non verrà concessa qualora il concessionario decida di recedere dal contratto, prima del termine del terzo anno di concessione; in tale caso tutte le spese sostenute per gli



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

interventi realizzati, a titolo di manutenzione straordinaria dell'immobile, rimarranno a totale carico del concessionario.

Elenco degli interventi e relativo valore

- 1) Sostituzione n° 2 porte antincendio REI 120 a norma UNI – CNVVF9723 dim. 900x2015, in lamiera in Acciaio Zincato date in opera complete di ogni accessorio (guarnizioni, cerniere, molle, serrature, maniglie), compresa la rimozione delle porte esistenti e il loro smaltimento, le opere edili necessarie, compresa la realizzazione di pareti in cartongesso ed ogni altra lavorazione per dare l'opera finita certificata a regola d'arte:

a corpo =€ 2.500,00

- 2) Esecuzione di interventi di ripristino paramenti murari interni, compresa accurata raschiatura della muratura, stesa di idoneo isolante specifico per le parti ammalorate da infiltrazioni d'acqua e pittura lavabile per interno nella tinta già esistente, compresa ogni lavorazione e apprestamento per dare l'opera finita a regola d'arte:

Mq 1160,00 x 5,00 €/mq =€ 5.800,00

- 3) Fornitura e installazione di dispositivo di telesoccorso viva voce sul tetto cabina, dotato batteria tampone per sopperire alla mancanza tensione in rete, microfono e altoparlante per la comunicazione tra centro di soccorso e eventuale persona intrappolata in cabina, con numeri telefonici preprogrammati e attivazione soccorsi tramite pulsante allarme dedicato (basta tenere premuto per più di tre secondi).

a corpo =€ 600,00

- 4) Fornitura e installazione di interfaccia GSM installato alla sommità del vano per una ricezione ottimale del segnale , alimentato da batteria tampone e connesso tramite cavo , scheda sim (in caso di stipula contratto manutenzione con la nostra ditta) con numeri preprogrammati e bloccati per evitare furti.

a corpo =€ 500,00

- 5) fornitura e posa di montascale interno a percorso rettilineo. servoscala per il trasporto di persone su sedia a ruote avente le seguenti caratteristiche minime:

Pedana con pianale di carico in alluminio antisdrucchiolo cm 70x100 ripiegabile

Portata kg. 300 (200 kg. oltre 45°)

Ingombro guida 150 mm. minimo

Ingombro pedana chiusa 370 mm. minimo

Velocità: 5 metri al minuto

Traino: pignone dentato su guida forata

Tensione: 220V. c.a.

Consumo 0,75 KW (motore autofrenante a bordo)

Riduttore irreversibile

Manovra a mano in caso di emergenza

Doppia barra di protezione, integrale e motorizzata

Sistema antiurto, anticesoimento, antischiacciamento

Protezione posteriore

Paracadute a presa progressiva

Bandelle automatiche di adeguamento ai piani, con riporto antisdrucchiolo

Doppio fondo di sicurezza

Comandi di salita e discesa, a bordo, del tipo uomo presente

Omologazione IMQ

esecuzione conforme al d.m. ll.pp. n. 236/1989 ed alla direttiva macchine 2006/42/ce. Il prezzo comprende la fornitura dei materiali, le lavorazioni in officina, il trasporto in cantiere, il montaggio, gli accessori gli impianti elettrici, a servizio dell'ascensore, rientrano la certificazione finale della macchina.

A corpo

=€ 8.000,00



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

6) Fornitura e installazione di:

- N°3 corpi illuminanti - portico esterno.
- N°1 sensore incasso gw chorus per accensione luce - bagno piano terra
- N°1 Placca gw chorus - locale bar.
- N°2 Tubi Neon 58W, - locale camerini.
- N°3 Lampade alogene - locale camerini. (alogeno lunga)
- N°1 Lampada EM - locale camerini.
- N°1 Int. diff quadro - piano primo.
- N°1 cop. bianco 503 da sostituire.
- N°1 Lampadina E27 - bagno disabili.
- Sensore Incasso Luci, - bagno P.Terra,
- N°8 lampade 50W - bagno P.Primo.
- N°1 Modulo Handicap guasto - bagno P.Primo.
- N°1 Sensore Luci parete - bagno P.Primo.
- N°1 Emergenza - bagno uomini P.Primo.
- Sostituzione elettrovalvole fontane

Compresa altresì la verifica del corretto funzionamento dell'impianto di rifasamento, la verifica di funzionamento di tutti i circuiti di allarme dell'impianto elettrico, allarme porte di emergenza, e dei dispositivi di sicurezza, la verifica funzionamento indicazioni bagno, l'attenta verifica sullo stato di tutte le prese a spina e dei cavi derivati (compreso le alimentazioni dirette agli utilizzatori) delle prese multiple, (che siano correttamente protette da sovraccarico) la verifica efficienza automatismi di inserzione dei singoli punti di illuminazione dell'impianto luci di sicurezza, e segnaletica delle vie d'esodo, la verifica efficienza dei corpi illuminanti autoalimentati con controllo led (corpi con autodiagnosi) prova di scarica accumulatore con rilievo del tempo di efficienza, la verifica dello stato delle apparecchiature e funzionamento dei dispositivi di accensione automatica (normale, notturna e parzializzata,) e la verifica stato apparecchiature e funzionamento dispositivi di accensione automatica illuminazione esterna e insegne (interruttori a/m crepuscolari interruttori orari, con riprogrammazione e l'eventuale sostituzione di dispositivi che dovessero risultare non funzionati.

a corpo =€ 5.000,00

7) Lavorazioni di adeguamento impianto di messa a terra a seguito della verifica periodica

a corpo =€ 1.000,00

8) Intervento di pulizia straordinaria dell'immobile comprensivo di lavaggio vetri e infissi, lavaggio porte interne ed esterne, pulizia pavimenti compreso lavaggio accurato di tutte le superfici, sanificazione bagni, lavaggio e sanificazione moquette eseguito con specifica macchina monospazzola per l'aspirazione dello sporco e utilizzo di idonei detersivi professionali, lavaggio attraverso l'impiego di idro pulitrice delle aree esterne (porticati - scalinata)

a corpo =€ 9.000,00

9) Piccoli lavori da falegnami consistenti principalmente nella riparazione di infissi, ripristino battiscopa, verifica funzionamento oscuranti.

a corpo =€ 3.000,00

Totale complessivo =€ 35.400,00

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare all'Ente il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

Tutti i lavori dovranno essere svolti a cura e spese del Concessionario attraverso imprese in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di esecuzione di opere pubbliche (D.Lgs. n.50/2016) e



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

dovranno essere osservate le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.

Attrezzature

Il Concessionario dovrà mettere a disposizione entro tre mesi dalla data di stipula del contratto tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività dichiarata in sede di gara.

Il comune di Gardone Riviera provvederà ad affidare al concessionario, in comodato d'uso gratuito, gli arredi attualmente presenti all'interno dell'immobile al fine del loro utilizzo nell'ambito delle attività esercitate dall'impresa. Nulla potrà essere imputato al Comune per eventuali incidenti verificatisi a seguito dell'utilizzo delle attrezzature di proprietà del Concessionario.

Il Concessionario dovrà inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune l'elenco delle attrezzature installate indicando le modalità del loro utilizzo.

Le attrezzature dovranno essere installate in perfetto ordine e nei modi e nei tempi stabiliti in sede di gara, garantendo sempre comunque la sicurezza dell'impianto e l'incolumità delle persone, lo sgombero delle vie di fuga e la possibilità di utilizzare senza alcun impedimento la struttura da parte degli altri soggetti.

Il Comune non sarà in alcun modo responsabile relativamente:

- alla custodia delle attrezzature di proprietà del Concessionario;
- a eventuali danni, compresi gli atti vandalici, o sottrazioni delle attrezzature di proprietà del Concessionario;
- a eventuali danni che si dovessero verificare alle cose o alle persone per l'immissione, l'uso e il deposito delle attrezzature di proprietà del Concessionario.

Alla conclusione della concessione, il Concessionario dovrà provvedere allo sgombero delle cose di sua proprietà.

Migliorie

Il concessionario dovrà apportare, a propria cura e spese, all'immobile oggetto di affidamento le migliorie offerte e accettate in sede di gara e nel rispetto delle norme vigenti in materia. E' posto a carico del richiedente l'acquisizione di tutti i permessi necessari presso gli organi competenti per la realizzazione degli interventi previsti nel progetto presentato in sede di gara.

Tutte le opere di miglioria apportate agli impianti, al termine del contratto, resteranno acquisite alla proprietà del Comune senza diritto a rimborsi o indennizzi e senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

Sorveglianza e controllo della gestione

Il Comune concedente conserva il diritto-dovere di controllare in ogni momento il rispetto della presente concessione e la corretta conduzione degli impianti.

Il Concessionario dovrà permettere e agevolare le visite dei tecnici o funzionari incaricati dal Comune fornendo loro tutte le informazioni che venissero richieste.

Responsabilità

Il Concessionario che gestisce l'immobile è responsabile, secondo le vigenti norme del codice civile, per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione stessa .

Il Concessionario terrà indenne il Comune da danni, responsabilità e molestie dipendenti dalla gestione a lui affidata; è responsabile nei confronti del Comune dei danni che potrà arrecare all'immobile, agli impianti, arredi, servizi ed attrezzature date in concessione, con l'esclusione dei fatti derivanti dall'utilizzo della struttura durante le manifestazioni organizzate direttamente dall'Amministrazione comunale stessa.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Il Concessionario si impegna, inoltre, ad adempiere a tutti gli obblighi fiscali e tributari derivanti dalla presente concessione.

Personale

Il Concessionario si impegna nei confronti dell'eventuale personale dipendente ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

Ai sensi del D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 non si rilevano rischi derivanti da interferenze.

Manutenzione

La manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto di concessione è posta a carico del Concessionario per tutta la durata della concessione.

Qualsiasi eventuale innovazione a modifica che il Concessionario volesse apportare agli impianti nel corso della durata della presente concessione dovrà essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione e non potrà dare luogo in alcun modo a modifiche dei termini economici e di durata della convenzione ma potrà essere realizzata esclusivamente a spese del Concessionario.

Il concessionario non avrà diritto ad alcuna indennità per i miglioramenti e le addizioni apportati all'immobile oggetto di concessione, anche se sia stato rilasciato il consenso del Comune di Gardone Riviera all'esecuzione degli interventi e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

Sono posti, inoltre, a carico del Concessionario, per tutta la durata della concessione, gli interventi di manutenzione delle aree esterne oggetto di concessione, come meglio sotto specificati a titolo esplicativo e non esaustivo.

Parco :

- Taglio erba, rovi e sterpi: da eseguirsi secondo necessità con un minimo di n. 8 interventi annui
 - contestualmente agli interventi di taglio erba, rovi e sterpi si dovrà provvedere alla pulizia del "lettine" depositato ai piedi delle conifere ed alla rastrellatura delle foglie cadute sul terreno.
- Taglio siepi (compresi i getti ai piedi) da eseguirsi secondo necessità con un minimo di n. 3 interventi annui
 - *rosae banksiae* presenti sul balcone della scalinata (solo dopo la fioritura)
 - *pittosporum tobira* presente in varie zone del parco
 - *buxus sempervirens* presente in varie zone del parco.
- Potatura cespugli: da eseguirsi secondo necessità con un minimo n. 1 intervento differenziato a seconda della tipologia dell'arbusto:
 - *viburnum tinus* presente in varie zone del parco
 - *nerium oleander* a lato della scalinata antistante l'immobile
 - *hibiscus siriacus* presente in varie zone del parco

Fontane:

- Pulizia: da eseguirsi secondo necessità con un minimo di n.4 interventi annui
 - Rimozione sporco, detriti, frustoli vegetali, muschi, piante, ecc., con l'ausilio di scope, spazzole di saggina e pennelli in setola di varia foggia e dimensione, e aspiratori.
 - Rimozione degli strati di sedimento e sporco mediante cicli di nebulizzazione di una soluzione pulente di acqua, carbonato d'ammonio supportata da polvere di cellulosa e silice precipitata di calce e spazzolatura delle superfici. Ogni ciclo di pulitura verrà concluso da un opportuno risciacquo e spugnatura della zona trattata.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

- Trattamento biocida al fine di prevenire la formazione di substrati vegetali.
- Pulizia periodica dell'impianto di nebulizzazione e approvvigionamento delle acque d'immissione.

Al termine di ogni intervento dovrà essere effettuata una accurata pulizia dell'area interessata ed il conferimento del materiale di risulta presso il centro di raccolta comunale con oneri di accesso e smaltimento a carico del Concessionario.

Copertura assicurativa

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio del Concessionario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il Concessionario si impegna a stipulare presso primaria compagnia di assicurazione apposite Polizze Assicurative ai fini di garantire:

1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Gardone Riviera) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore ad Euro 1.500.000 per sinistro.

La polizza dovrà, inoltre, prevedere tra le condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, degli spazi ad uso parcheggio o sosta dei veicoli, delle strutture e beni loro consegnati;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni subiti da persone, non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, soci, volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore- che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;
- danni derivanti da colpa grave del Contraente /Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere.

2) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il gestore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 3.000.000 per sinistro ed Euro 1.500.000 per persona e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "clausola di Buona Fede INAIL".

3) Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in concessione dal Comune. I beni di proprietà del Comune o da esso comunque messi a disposizione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori e il Comune si impegna nell'ambito di tale polizza ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del gestore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il gestore a sua volta, rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di proprietà del gestore stesso o da esso tenuti in uso, consegna o simili e si impegna a stipulare propria polizza incendio e rischi accessori per tali suoi beni, comprensiva di una clausola



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi delle polizza stessa.

Relativamente ad interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi e definiti in sede di gara dall'Amministrazione l'impresa appaltatrice è obbligata a stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori.

La copertura assicurativa dovrà avere inizio dalla data di decorrenza dell'appalto e scadenza alla data di cessazione dello stesso.

Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: "In relazione alla Concessione stipulata in data _____ tra il Comune di Gardone Riviera e _____ in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Gardone Riviera e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga per tutta la durata della polizza:

- 1) a riconoscere detto vincolo come l'unico ad essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- 2) a notificare tempestivamente al Comune di Gardone Riviera - Servizio Patrimonio, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, ed a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta (60) giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dall'Ente stesso;

Il Concessionario, all'atto della stipula del contratto dovrà consegnare copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura e premura del Concessionario inviare le successive quietanze.

Risoluzione del contratto di concessione

La concessione è sempre revocabile da parte del concedente per i motivi previsti all'art. 21 quinquies della L. n.241/1990.

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:

- mancato rispetto degli impegni in esso contenuti;
- frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta, da parte del Concessionario;
- mancata apertura dell'attività dichiarata al precedente art. 1 entro 90 giorni dalla di sottoscrizione del contratto;
- mancato rispetto dell'obbligo di apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 30 giorni consecutivi annuali, salvo casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione Comunale;
- mancato pagamento del canone di concessione, come previsto nei precedenti articoli;
- cessione totale o parziale a terzi della concessione;
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.

Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art.1453 codice civile, in base alla seguente procedura:

- il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine il contratto sarà risolto di diritto.

Tracciabilità dei flussi finanziari

Il Concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

In relazione a quanto previsto dal precedente comma, il Concessionario è tenuto in particolare:

- a comunicare al Comune concedente i dati relativi al conto corrente dedicato sul quale saranno effettuati i versamenti dei corrispettivi dell'appalto;
- ad effettuare ogni transazione relativa all'appalto avvalendosi di banche o Poste italiane spa, esclusivamente con strumenti di pagamento consentiti dall'art. 3 della legge 136/2010;
- a utilizzare il CIG nell'ambito degli eventuali rapporti con subappaltatori o subcontraenti fornitori e prestatori di servizi impiegati nello sviluppo delle prestazioni dell'appalto.

Il Comune concedente verifica in occasione di ogni pagamento al Concessionario e con eventuali interventi di controllo ulteriori l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il Concessionario deve inserire negli eventuali contratti con i subappaltatori ed i subfornitori specifica clausola con la quale gli stessi si impegnano ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al subappalto e al subcontratto.

Spese contrattuali

Tutte le spese, nessuna esclusa od eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono a totale carico del Concessionario.

La mancata sottoscrizione del contratto comporta la revoca dell'aggiudicazione della concessione della gestione. In tal caso l'Amministrazione potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Se dagli accertamenti previsti dalla normativa vigente sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara, risulti che la ditta aggiudicataria non sia in possesso dei requisiti per l'assunzione della concessione, non si farà luogo alla stipulazione del contratto.

Disposizioni finali e controversie

Le parti danno atto che alla presente concessione possono, con il loro consenso, essere apportate le variazioni che si ritengono opportune nel corso di vigenza della stessa.

Il Foro di Brescia sarà competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente Concessione.

Il Responsabile area Tecnica
(geom. Giacomo Frigerio)