



**COMUNE DI LUINO**  
**PROVINCIA DI VARESE**  
**Servizi Economico-Finanziari**

---

**CAPITOLATO DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE DI IMMOBILI PRESSO IL PARCO MARGORABBIA**

**Art. 1. – Finalità generali.**

Il Comune di Luino ha realizzato il complesso turistico-ambientale del Parco Margorabbia con lo scopo di dare all'area in oggetto un'adeguata sistemazione ambientale, finalizzata ad elevare la qualità paesaggistica della zona e permettere alla cittadinanza di fruire di ambienti naturali attrezzati vicini al centro urbano e tali da permettere un sistema ciclopedonale adeguato a promuovere in tutte le sue forme uno sviluppo della mobilità sostenibile. L'area si pone quindi come punto di attrazione di un percorso di svago sicuro, in connessione con opere per il tempo libero, la sosta e il ristoro. A tal fine, la concessione prevede la gestione di immobili ed aree che consentano al Parco di diventare luogo di sosta, di ricreazione e di attività all'aria aperta.

**Art. 2. - Oggetto della concessione.**

Il concedente concede al concessionario, che accetta, la gestione del fabbricato adibito a bar ristoro e l'area pertinenziale esterna, il fabbricato da adibire a magazzino e l'area sosta camper, situati nel complesso turistico ambientale del Parco Margorabbia.

I servizi che il concessionario deve garantire, con propria autonoma organizzazione e con mezzi ed attrezzature idonee alle finalità di cui all'articolo precedente, devono essere svolti con le modalità previste nel presente capitolato e nel progetto gestionale presentato in sede di offerta.

**2.1. Gestione dell'immobile da adibire a punto di ristoro.**

I locali siti al piano terreno dell'immobile principale, attualmente adibito a bar ristorante, devono essere adibiti a punto di ristoro, così come l'area pertinenziale esterna. Per lo svolgimento di questo servizio, inoltre, il concessionario può disporre del fabbricato adiacente ad uso magazzino. Il servizio non potrà essere svolto nelle due aree di sosta attrezzate (i due capanni-gazebo), salva autorizzazione del Comune, essendo le due aree in argomento destinate ai pic nic e alla libera fruizione da parte degli utenti del Parco.

Il servizio deve essere garantito per almeno 9 mesi l'anno. La chiusura potrà avvenire esclusivamente nel periodo invernale. L'eventuale giorno di chiusura settimanale non potrà cadere in giorni festivi o prefestivi ed eventuali deroghe circa il giorno di chiusura settimanale dovranno essere concordate con il Comune di Luino.

L'immobile adibito a bar ristoro, la relativa area pertinenziale e il fabbricato ad uso magazzino vengono dati in concessione, liberi da attrezzature ed arredi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della stipulazione del contratto di concessione. Spetta al concessionario provvedere all'installazione, secondo le norme vigenti, degli impianti, delle attrezzature di dettaglio e degli arredi necessari per l'esercizio delle attività di ristoro, secondo la tipologia di esercizio dallo stesso proposta. Il concessionario si obbliga ad installare arredi confacenti con le valenze ambientali del Parco Margorabbia, fermo restando che a tali fini la tipologia degli arredi dovrà essere approvata dal concedente. Prima della sottoscrizione del contratto di concessione e dopo l'esecutività della determinazione di aggiudicazione della concessione, al concessionario viene data la disponibilità dei locali al fine di provvedere all'installazione degli impianti e degli arredi e all'attuazione di quanto riportato nell'offerta gestionale presentata in sede di gara.

Il concessionario dovrà iniziare ad esercitare il servizio di ristoro entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile.

Al concessionario sarà rilasciata licenza commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande da utilizzarsi esclusivamente all'interno dell'immobile adibito a questo servizio e relative aree pertinentziali.

La concessione in uso dell'immobile non costituisce contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, essendo l'utilizzo del medesimo connesso all'esercizio dei servizi elencati nel presente capitolato, e neppure trasferimento a qualsiasi titolo di azienda, non sussistendo i requisiti per qualificare come azienda ai sensi dell'art. 2555 cod. civ. i beni materiali ed immateriali concessi in uso al concessionario.

## **2.2. Servizio di noleggio biciclette.**

Il concessionario è obbligato a svolgere un servizio di noleggio biciclette secondo le modalità offerte in sede di gara. Le modalità minime di gestione sono le seguenti:

- periodo minimo di svolgimento: dal 1° aprile al 30 settembre;
- numero minimo di biciclette da adibire al servizio: 5 biciclette standard (a pedalata non assistita).

Qualora il concessionario intenda offrire in sede di gara biciclette a pedalata assistita, il parametro di confronto è di una bicicletta a pedalata assistita pari a quattro biciclette non a pedalata assistita.

Il concessionario dovrà iniziare ad esercitare l'attività di noleggio biciclette entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni oggetto della concessione.

I costi di gestione del servizio di noleggio biciclette, ivi compresi i costi di acquisto e di manutenzione e di reintegro dei mezzi, sono ad esclusivo carico del concessionario, il quale incasserà direttamente i proventi derivanti dal noleggio applicando le tariffe presentate nel piano gestionale e non oggetto di valutazione in sede di gara.

Per il ricovero delle biciclette il concessionario ha a disposizione parte del fabbricato adibito a magazzino.

## **2.3. Gestione area sosta camper.**

Il concessionario è obbligato a gestire l'area camper secondo le modalità offerte in sede di gara. Le modalità minime sono le seguenti:

- periodo minimo di apertura: dal 1° aprile al 30 settembre;
- orario di apertura minimo per il periodo sopra indicato: dalle ore 10:00 alle ore 22:00.

Il concessionario dovrà iniziare ad esercitare l'attività di gestione dell'area sosta camper entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni oggetto della concessione.

Il concessionario deve garantire la sorveglianza dell'area e dell'accesso alla stessa, la fornitura all'utente camperista di elettricità ed acqua tramite gli attacchi predisposti presso le colonnine esistenti (quattro colonnine per un totale di sedici utenze pari al numero degli spazi riservati ad area camper), e la fruibilità della piazzola e dell'impianto per il lavaggio dei camper e per il rifornimento di acqua potabile e di acqua non potabile e lo scarico di acque reflue. I costi del servizio dell'area camper e degli impianti di lavaggio camper, di rifornimento di acqua di scarico di acque reflue, di elettricità sono ad esclusivo carico del concedente; il concessionario incasserà direttamente i proventi derivanti dal servizio e avrà l'onere della manutenzione ordinaria dell'area.

## **Art. 3. – Gestione e organizzazione.**

Il concessionario, gli eventuali propri soci lavoratori e/o suoi dipendenti devono rispettare le seguenti norme:

- la gestione del punto di ristoro deve essere svolta con l'opportuno decoro consono al prestigio delle strutture dell'immobile; a tale scopo l'immobile (comprese le aree esterne di pertinenza) e i relativi arredi dovranno essere mantenuti con il massimo ordine e pulizia ed il personale dovrà indossare sempre un abbigliamento conforme e confacente. Il servizio di ristoro deve essere assicurato con idonea completezza e qualità con tariffario costantemente e regolarmente esposto al pubblico. L'eventuale giorno di chiusura settimanale non potrà cadere in giorni festivi o prefestivi ed eventuali deroghe circa il giorno di chiusura settimanale dovranno essere concordate con il Comune di Luino;
- l'accesso all'area giochi e ai due punti di sosta attrezzati per pic nic è libero ed il concessionario non potrà stabilire limitazioni di alcun tipo;
- il concessionario si obbliga a non installare nel parco, nell'immobile adibito a punto di ristoro e nelle pertinenze esterne video-giochi;
- le pertinenze dell'immobile adibito a punto di ristoro dovranno essere adeguatamente sistemate, allestite e mantenute in perfetto stato, a spese e cura del concessionario. Non potranno essere installati infrastrutture e manufatti con carattere di stabilità se non autorizzati dal concedente;
- il concessionario ha il divieto assoluto di installare elementi pubblicitari di terzi ed elementi pubblicitari illuminescendenti inerenti ai servizi gestiti all'interno delle aree e degli immobili e pertinenze affidati in

concessione. La tipologia e la dimensione dell'insegna dei servizi e della segnaletica pubblicitaria degli stessi devono essere concordate con il concedente;

h) il concessionario si obbliga ad effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti secondo quanto prescritto dalle norme in vigore;

i) il concessionario si obbliga ad esibire e a diffondere al pubblico il materiale informativo predisposto dal concedente e relativo alle attività del Parco Margorabbia.

#### **Art. 4 – Spese di funzionamento e utenze.**

Il Concessionario si fa carico dell'onere di provvedere a tutte le spese di funzionamento delle attività oggetto di concessione. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il concessionario deve intestarsi le utenze elettriche, telefoniche e di riscaldamento; deve sostenere le spese derivanti dai consumi di gas, energia elettrica, acqua, telefono ed ogni altra spesa relativa alla gestione delle attività di bar ristoro qui non espressamente prevista.

Restano a carico del concedente le spese relative all'illuminazione del Parco, ad esclusione di quelle relative all'immobile e alle sue pertinenze individuate in planimetria a carico del concessionario e le spese delle utenze dell'area sosta camper, come meglio specificato al precedente art. 2.3.

#### **Art. 5 – Manutenzioni.**

Le manutenzioni straordinarie degli immobili adibiti a ristoro e magazzino sono a carico del concedente, mentre sono a carico del concessionario le manutenzioni ordinarie di cui all'art. 1576 cod. civ. Il concedente potrà in ogni tempo eseguire sia all'interno che all'esterno dell'immobile, tutte le riparazioni e realizzare tutti gli impianti che ritenesse opportuni nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso a favore del concessionario, anche se i lavori per la realizzazione delle opere o degli impianti durassero oltre i 20 giorni. Qualora si rendessero necessarie manutenzioni straordinarie dovute a colpa del concessionario, le conseguenti spese saranno poste a suo carico. Al termine della concessione il concessionario ha l'obbligo di riconsegnare gli immobili in buono stato di conservazione e liberi da impianti, attrezzature ed ogni altro bene di proprietà del concessionario o da lui detenuti o posseduti. Il concessionario asporterà l'arredamento fatta salva la facoltà dell'acquisizione da parte del concedente previa predeterminazione del valore dei beni.

Sono a carico del concedente la manutenzione del percorso pedonale, la manutenzione straordinaria e ordinaria programmata delle aree verdi, la pulizia del Parco e la manutenzione dei capanni-aree di sosta attrezzate. Alla potatura delle piante all'interno del Parco ed alla ripiantumazione delle piante eventualmente sradicate o tagliate perché secche e/o pericolanti provvederà il concedente a propria cura e spese. Sono altresì a carico del concedente la manutenzione straordinaria dell'area camper e delle relative attrezzature (colonnine per erogazione acqua ed energia elettrica, impianto di lavaggio del camper e per il rifornimento di acqua potabile e di acqua non potabile e lo scarico di acque reflue). La manutenzione ordinaria dell'area camper e delle relative attrezzature è a carico del concessionario, ivi compreso il verde e il taglio dell'erba.

#### **Art. 6 – Autorizzazioni commerciali.**

Per la somministrazione di alimenti e bevande ai frequentatori del bar ristoro, il Comune di Luino rilascia le necessarie autorizzazioni al concessionario, il quale provvede al pagamento delle relative tasse di concessione, nonché all'assolvimento dei conseguenti obblighi tributari. Il concessionario prende atto che deve restituire le autorizzazioni di cui sopra alla scadenza della concessione o nel caso in cui la stessa venisse a cessare per qualsiasi causa. Egli riconosce nello stesso tempo che nulla può pretendere dal Comune di Luino, in relazione a quanto sopra, anche a titolo di avviamento commerciale, e che le autorizzazioni di cui sopra sono strettamente connesse alla gestione in concessione per conto del Comune e pertanto non possono essere trasferite a qualsiasi titolo. In caso di mancata restituzione o di trasferimento delle autorizzazioni di cui sopra il Comune di Luino provvederà alla revoca delle medesime.

#### **Art. 7 – Controlli.**

Il concedente, dovendo perseguire l'obiettivo strategico di rendere le strutture del Parco Margorabbia punti di servizio qualificato per tutti i fruitori del Parco stesso, effettuerà incontri periodici con il concessionario per valutare l'andamento della gestione e concordare azioni per mantenere adeguato il

livello qualitativo della gestione dei beni affidati, nonché il miglioramento dell'impatto ambientale dell'attività esercitata.

#### **Art. 8 – Osservanza di leggi, regolamenti, norme antinfortunistiche e di igiene del lavoro.**

Il concessionario si impegna all'osservanza di tutta la normativa di legge e regolamentare nonché di ogni prescrizione emanata dalle Autorità competenti, applicabili alle attività gestionali di cui alla concessione. In caso di inadempimento, il concedente si riserva la facoltà di revocare l'atto di concessione. Il concessionario deve garantire che il personale che opera nell'immobile sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazioni contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento. In caso di inadempimento, il concedente si riserva la facoltà di revocare l'atto di concessione.

#### **Art. 9 – Corrispettivo della concessione.**

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi oggetto della concessione, riscuotendo direttamente i proventi e le tariffe delle attività verso il pagamento al concedente di un corrispettivo annuale.

Il Concessionario si obbliga a corrispondere al concedente il corrispettivo annuale di concessione, al netto dell'IVA, oggetto di offerta economica. Il corrispettivo di concessione posto a base di gara è fissato in €. 9.500,00.= (Euro novemilacinquecento) al netto dell'IVA.

Il canone di concessione dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate. Il corrispettivo è soggetto a revisione, a partire dal secondo anno di gestione, percentualmente pari all'incremento dei prezzi secondo i dati forniti dall'ISTAT per i canoni di locazione.

Tutti i dati riguardanti le coordinate per il pagamento saranno comunicati al concessionario dal concedente il quale, in seguito al pagamento, provvede ad emettere fattura.

In caso di ritardato pagamento, il saggio di interesse è determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 1284 del codice civile.

#### **Art. 10 – Durata della concessione.**

La durata della concessione è di quattro anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della concessione. E' escluso il rinnovo del contratto di concessione.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale prorogare il contratto nelle more dell'espletamento delle procedure di gara e per il solo tempo strettamente necessario alla loro conclusione, senza che il concessionario possa pretendere indennizzi o compensi aggiuntivi.

#### **Art. 11 – Criteri di affidamento – Requisiti concorrenti**

La concessione in oggetto viene affidata mediante procedura aperta.

I concorrenti per partecipare alla procedura devono essere in possesso di idonea dichiarazione bancaria di almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D. Lgs. n. 385/93. Per idonea dichiarazione bancaria si intende una lettera di affidabilità con la quale l'istituto di credito attesta di intrattenere rapporti di affidamento bancario con l'operatore economico, di cui viene affermata la complessiva solidità finanziaria.

I concorrenti, per poter partecipare alla procedura, dovranno essere in regola con i pagamenti di canoni di concessione o locazione nei confronti del Comune di Luino.

#### **Art. 12 - Criteri di individuazione della miglior offerta**

**12.1** L'offerta migliore è individuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, prendendo in considerazione i seguenti elementi e sottoelementi di valutazione, con i relativi fattori ponderali "pesi" o "punteggi", i quali, globalmente, in valore assoluto sono pari a 100, così ripartiti:

a) offerta qualitativa: massimo 60 punti

b) offerta quantitativa: massimo 40 punti.

#### **12.2 Offerta qualitativa**

La valutazione dell'offerta qualitativa ha ad oggetto il "Piano di gestione del servizio di ristoro", il "Piano di gestione dell'area sosta camper" e il "Piano di gestione del servizio di noleggio biciclette".

### **12.2.1 Piano di gestione del punto di ristoro – punteggio massimo attribuibile punti 40**

Sono valutate le tipologie di esercizio del servizio di ristoro, privilegiando la tipologia che eroghi il maggior numero di servizi (ristorante, pizzeria, ecc.), il periodo di esercizio del servizio e gli orari di apertura giornaliera.

### **12.2.2 Piano di gestione area sosta camper – punteggio massimo attribuibile punti 5**

Sono valutate le estensioni dei periodi e degli orari di svolgimento del servizio oltre quelli minimi

### **12.2.3 Piano di gestione servizio di noleggio biciclette – punteggio massimo attribuibile punti 15**

Vengono valutati l'estensione del periodo di svolgimento del servizio rispetto al minimo richiesto e il numero di biciclette messe a disposizione oltre il numero minimo di cinque. Una bicicletta a pedalata assistita vale quattro biciclette senza pedalata assistita.

## **12.3 – Offerta quantitativa**

Il punteggio attribuito alla maggior offerta al rialzo sul canone posto a base di gara è di 40 punti. Gli altri vengono attribuiti in proporzione. All'offerta contenente il canone annuale più elevato offerto sottratto il canone a base d'asta sono attribuiti 40 (quaranta) punti; alle altre offerte sono assegnati punteggi decrescenti calcolati in misura direttamente proporzionale al canone offerto secondo sottratto il base d'asta, secondo la seguente formula:  $P \text{ iesima} = \max \text{ punteggio} * (\text{offerta iesima} - \text{Base Asta} / (\text{offerta migliore} - \text{Base Asta}))$ .

## **12.4 – Metodologia di calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa**

La commissione giudicatrice, appositamente nominata con determinazione del Responsabile del Servizio competente, costituirà la graduatoria di merito utilizzando il metodo aggregativo – compensatore, sommando, quindi, i punteggi parziali ottenuti da ciascun concorrente al termine della valutazione degli elementi sopra riportati, aggiudicando provvisoriamente la gara al concorrente che avrà ottenuto il punteggio finale più elevato, secondo la formula che segue:  $C(a) = \sum_n [W_i V(a)_i]$  dove:  $C(a)$  = indice di valutazione dell'offerta (a);  $n$  = numero totale dei requisiti;  $W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i);  $V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;  $\sum_n$  = sommatoria dei requisiti.

I coefficienti  $V(a)_i$  sono determinati con le seguenti modalità:

- per quanto riguarda gli elementi di valutazione relativi all'offerta qualitativa attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, calcolati dai singoli mediante il "confronto a coppie" delle offerte;
- per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa attraverso le formula indicate.

La determinazione dei coefficienti, variabili tra 0 e 1, per la valutazione di ogni elemento qualitativo delle varie offerte è effettuata mediante impiego della tabella triangolare (vedi sotto), ove con le lettere A, B, C, D, E, F,... N sono rappresentate le offerte, elemento per elemento, di ogni concorrente.

La tabella contiene tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due.

Ogni commissario valuta quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire. Inoltre, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, attribuisce un punteggio che varia da 1 (parità – due elementi contribuiscono ugualmente all'obiettivo), a 2 (preferenza minima - Leggermente favorito un elemento rispetto all'altro), a 3 (preferenza piccola – La valutazione è più di leggermente a favore di un elemento rispetto all'altro), a 4 (preferenza media - La valutazione è fortemente a favore di un elemento rispetto all'altro), a 5 (preferenza grande - La valutazione è ancora più fortemente a favore di un elemento rispetto all'altro), a 6 (preferenza massima - La valutazione è estremamente a favore di un elemento rispetto all'altro). In caso di incertezza di valutazione sono attribuiti punteggi intermedi. In ciascuna casella viene collocata la lettera corrispondente all'elemento che è stato preferito con il relativo grado di preferenza, ed in caso di parità, vengono collocate nella casella le lettere dei due elementi in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

	B	C	D	E	F	...	N
A							
	B						
		C					
			D				
				E			
					...		
						N-1	

Una volta terminati i "confronti a coppie" per ogni elemento ciascun commissario somma i valori attribuiti a ciascun concorrente e li trasforma in coefficienti compresi tra 0 ed 1 attribuendo il coefficiente pari ad 1 al concorrente che ha conseguito il valore più elevato e proporzionando ad esso il valore conseguito dagli altri concorrenti; le medie dei coefficienti determinati da ciascun commissario vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando ad essa le altre ovvero, alternativamente,

Nel caso le offerte da valutare siano inferiori a tre, si procederà con la media dei coefficienti, variabili da zero a uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Si precisa che la Commissione giudicatrice valuterà le eventuali proposte progettuali in maniera discrezionale e sarà attribuito un punteggio solo qualora le stesse siano ritenute valide ed effettivamente utili per il miglioramento del complesso immobiliare. Nel caso in cui la Commissione non ritenga le proposte effettivamente migliorative del complesso immobiliare, al concorrente sarà attribuito un punteggio pari a 0. Analogamente, qualora la descrizione non consenta di effettuare una valutazione complessiva della proposta, la Commissione non procederà con la valutazione ed al concorrente sarà attribuito punteggio pari a 0.

#### **Art. 13 – Penali e clausola risolutiva espressa.**

Qualora il concessionario, per causa non imputabile al concedente, non dia regolare inizio ad anche solo una delle attività, oggetto della presente concessione, trascorsi novanta giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto ovvero nella circostanza in cui il concessionario interrompa l'esercizio dell'attività o di una di esse per oltre 30 giornate, anche non consecutive, nel corso dell'anno solare, pur derivanti dalla somma di più mezza giornate, la concessione è risolta di diritto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., con conseguente incameramento della cauzione da parte del concedente e con salvezza degli ulteriori danni patiti e patendi dal concedente.

Fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito, in caso di ritardato adempimento degli obblighi contrattuali da parte del concessionario, l'Amministrazione concedente applica le penali entro gli importi massimi rispettivamente di seguito indicati per ciascuna fattispecie:

- per il ritardo nello svolgimento del servizio di ristoro: €. 100,00= per ogni giorno di ritardo;
- per il ritardo nello svolgimento del servizio di noleggio biciclette: €. 50,00.= per ogni giorno di ritardo;
- per il ritardo nello svolgimento del servizio di gestione dell'area sosta camper: €. 100,00.= per ogni giorno di ritardo;
- per il ritardo nell'ottemperare all'ordine del concedente di effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria: €. 50,00.= per ogni giorno di ritardo;
- per il ritardo nell'ottemperare agli obblighi di volturazione delle utenze: €. 100,00.= per ogni giorno di ritardo;
- per il ritardo nell'ottemperare all'ordine del concedente di adempimento degli obblighi nascenti dal contratto di concessione non previsti nei punti sopra elencati: €. 100,00.= per ogni giorno di ritardo.

Fatta salva la specifica clausola risolutiva, in caso di identici comportamenti reiterati nel corso della durata del servizio, gli importi delle penali di cui al comma precedente sono progressivamente incrementati del 25% per ogni successivo comportamento reiterato, utilizzando come base di calcolo la misura della penale rispettivamente indicata al comma precedente.

Gli inadempimenti contrattuali sono contestati per iscritto da parte del Concedente al Concessionario che, ricevuta l'intimazione, ha l'obbligo di rimuovere immediatamente la causa dell'inadempimento ponendo in essere tutte le azioni eventualmente richieste in tal senso da parte del Concedente, e la facoltà di comunicare le proprie controdeduzioni in merito entro il termine di sette giorni dal ricevimento della

contestazione.

Valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto in cui i comportamenti hanno avuto luogo, le controdeduzioni eventualmente presentate dal Concessionario, le misure da questi intraprese per rimuovere la causa dell'inadempimento e l'eventuale avvenuta applicazione di penali nel corso del rapporto contrattuale, il Concedente applica la penale rapportandone l'importo alla gravità dell'inadempimento.

L'importo della penale è versato dal Concessionario entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di conclusione del procedimento di contestazione. Decorso tale termine, il Concedente, a propria scelta, escute la cauzione definitiva o attiva il procedimento di riscossione coattiva relativo all'importo della penale, maggiorato degli interessi di mora. Laddove il Concedente debba versare delle somme a qualunque titolo al Concessionario, sin tanto che perdura l'inadempimento relativo al pagamento della penale, ai sensi dell'articolo 1460 del codice civile, il Concedente non procede a detti pagamenti. In tal caso, non è in ogni caso possibile dar corso al pagamento delle penali mediante compensazioni con i pagamenti relativi a prestazioni non ancora liquidate. Il mancato pagamento delle rate non produce gli effetti di cui agli articoli 1218, 1219, 1221, 1223 e 1224 del codice civile.

In tutti i casi in cui il Concessionario non rimuova tempestivamente la causa dell'inadempimento, fatta salva la risoluzione del contratto, il Concedente dispone che l'esecuzione delle prestazioni cui l'inadempimento è riferito siano svolte da terzi, addebitando al Concessionario i relativi costi sostenuti. L'applicazione di penali per un importo superiore al corrispettivo contrattuale annuale della concessione in un periodo massimo pari a dodici mesi continuativi, equivalgono alla manifesta incapacità del Concessionario a svolgere il servizio concesso, e pertanto comportano la risoluzione del contratto, con relativo incameramento della cauzione e risarcimento dell'eventuale maggior danno provocato all'Amministrazione concedente.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso in cui il comportamento inadempiente sia attribuito al sub-concessionario, anche se il Concessionario dimostri di non esserne stato a conoscenza.

#### **Art. 14 – Sub concessione.**

E' possibile sub concedere la gestione dell'area sosta camper e il noleggio biciclette.

I sub concessionari devono essere in possesso dei requisiti di carattere generale e professionale richiesti al concessionario.

La sub concessione deve essere autorizzata dal concedente prima dell'attivazione del servizio.

#### **Art. 15 – Decesso e recesso del Concessionario.**

In caso di decesso del Concessionario, se persona fisica imprenditore individuale, è facoltà del Concedente consentire la continuità dell'attività sino al termine della concessione in favore del coniuge o di parenti entro il 3° grado nell'ambito dei diritti ereditari, purché abbiano i requisiti per assicurare la gestione.

E' facoltà del Concessionario di recedere in qualsiasi momento dalla concessione dandone avviso al concedente, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **Art. 16 Decadenza e risoluzione della concessione.**

Il Concessionario decade dalla concessione della gestione del servizio in caso di fallimento dell'impresa, scioglimento dell'ente o società contraente. La decadenza della concessione opera inoltre di diritto quando nei confronti del Concessionario sia stata applicata, con provvedimento definitivo, una misura di prevenzione ai sensi del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

Oltre ai casi di risoluzione prevista dalla legge, il presente contratto potrà altresì esser risolto per il venir meno della fiducia nei confronti del Concessionario, previa diffida ad adempiere entro il termine assegnato, dovuta a reiterate violazioni degli obblighi previsti nel presente capitolato e nel contratto di concessione o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio oltre che nei seguenti casi:

- mancata corresponsione di un'intera annualità del canone entro i termini assegnati dall'Amministrazione comunale a seguito di formale diffida;
- inadempimento degli obblighi manutentivi nei termini stabiliti dal concedente;
- mancata intestazione dei contratti di utenza;
- grave inadempimento agli obblighi gestionali;

- sub concessione anche parziale dei servizi non autorizzata;
- mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- mancata presentazione delle quietanze di pagamento dei premi di rinnovo delle polizze assicurative, a seguito di un sollecito dell'Amministrazione concedente.

In caso di risoluzione del contratto l'Amministrazione comunale entrerà in possesso dei beni immobili e mobili di proprietà del comune consegnati al Concessionario, e senza corresponsione alcuna di indennizzo o altre somme a qualsiasi titolo dovute. E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni per i quali, oltre che con la cauzione ed eventuali crediti verso l'Amministrazione, il Concessionario risponde con il proprio patrimonio.

#### **Art. 17 – Avviamento.**

Al termine della concessione il Concessionario non pretenderà dal Concedente o dal nuovo concessionario alcuna somma a titolo di avviamento commerciale. Le migliorie e le addizioni apportate dal Concessionario saranno devolute gratuitamente al Concedente.

#### **Art. 18 – Cauzione.**

L'aggiudicatario deve costituire cauzione definitiva per la regolare esecuzione della concessione del servizio nella misura di €. 5.000,00.

La cauzione definitiva è costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale ex art. 107 D.Lgs. n. 385/1993. La cauzione in originale viene consegnata all'Amministrazione comunale all'atto della stipulazione del contratto concessorio.

La cauzione sarà svincolata alla scadenza della concessione dietro dichiarazione dell'Amministrazione comunale in ordine all'integrale adempimento delle obbligazioni, nonché all'insussistenza di danni alle strutture ed agli impianti attestata da verbale di riconsegna redatto in contraddittorio con il Concedente.

La cauzione definitiva si intende a garanzia:

- dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, comprensivi dei canoni di concessione annui dovuti all'Amministrazione comunale;
- dell'eventuale risarcimento di danni, derivanti a qualsiasi titolo dalla gestione;
- del rimborso delle spese che l'Amministrazione concedente fosse eventualmente obbligata a sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento delle obbligazioni o cattiva esecuzione del servizio da parte del Concessionario.

La cauzione s'intenderà automaticamente prorogata qualora, entro la data di scadenza vi fossero pendenti controversie giudiziarie fra l'Amministrazione comunale e l'affidatario del servizio. Resta salvo per l'Amministrazione comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Il Concessionario è obbligato a reintegrare, entro 15 gg., la cauzione di cui il Concedente avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

#### **Art. 19 – Responsabilità e assicurazioni.**

Ogni responsabilità sia civile che penale per danni che, in relazione all'attività oggetto della concessione o a cause ad essa connesse, derivassero all'Amministrazione comunale o a terzi, cose o persone, si intende senza riserve ed eccezioni alcune a totale carico del Concessionario restando quindi esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale al riguardo.

Il Concessionario dovrà stipulare le seguenti assicurazioni:

- per danni agli immobili con polizza incendio e atti vandalici nella forma "incendio in nome e per conto del proprietario" con massimale di euro 550.000.= ;
- per i danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso delle attività per un importo non inferiore a € 5.000.000,00.=, senza alcun sotto limite per danni a persone, animali o cose e senza applicazione di franchigie o scoperti.

Le polizze indicate al presente articolo devono avere durata non inferiore a quella della concessione e avere quale unico soggetto garantito l'amministrazione Concedente e quale unica attività garantita la gestione dei servizi oggetto della concessione.

All'Amministrazione Concedente dovrà essere consegnata una copia autentica di dette polizze in sede di stipula del contratto e le quietanze di rinnovo delle medesime alle successive scadenze.

Indipendentemente dalle coperture assicurative di cui al presente articolo e dai massimali garantiti, il concessionario risponde comunque dei sinistri causati a terzi in relazione ai servizi gestiti, lasciando indenne l'amministrazione concedente.

#### **Art. 20 – Spese e registrazione.**

Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto, nonché tutte quelle complementari e connesse sono a carico del Concessionario.

Il contratto di concessione viene stipulato in forma pubblica amministrativa.

Il Concessionario deve produrre, preliminarmente, le prescritte polizze assicurative e la cauzione definitiva. Laddove il Concessionario si sottragga alla stipula in mancanza di giusta causa, l'Amministrazione si riserva l'insindacabile facoltà di revocare l'affidamento iniziale della concessione e di procedere, alternativamente, ad un nuovo affidamento a favore del concorrente che segue oppure di procedere a nuova gara. Nel caso, tutti gli oneri economici connessi farebbero carico al primo aggiudicatario.

#### **Art. 21 - Tracciabilità dei flussi finanziari**

Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. n. 136 del 13/8/2010.

#### **Art. 22 Tutela dei dati personali**

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del contratto con l'aggiudicatario è richiesta obbligatoriamente la presentazione da parte dei concorrenti di dati ed informazioni che rientrano nell'ambito di applicazione del D.lgs. n. 196/2003. Coerentemente con quanto sancito da tale codice, il trattamento di tali dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, tutelando la riservatezza e i diritti degli interessati. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. n. 196/2003 (articolo 14), all'Amministrazione compete altresì l'obbligo di fornire alcune informazioni, di seguito riportate, riguardanti il trattamento dei suddetti dati personali.

Il conferimento dei dati e il relativo trattamento sono obbligatori in relazione alle finalità relative agli adempimenti in materia di gestione degli appalti. Il conferimento è inoltre da ritenersi obbligatorio per l'espletamento di tutte le attività dell'Amministrazione scrivente necessarie e funzionali all'esecuzione degli obblighi contrattuali. In particolare:

- i dati personali delle ditte concorrenti riportati negli allegati di gara e nell'offerta tecnica sono raccolti, letti e conservati ai fini dell'espletamento delle procedure di gara (per la verifica dei requisiti giuridici, morali ed amministrativi e della capacità tecnico-economica del concorrente all'esecuzione del servizio) nonché dell'aggiudicazione della gara, in ottemperanza alle disposizioni normative vigenti;
- i dati forniti dal concorrente aggiudicatario vengono acquisiti ed elaborati, oltre che ai fini di cui sopra, per la stipula e l'esecuzione del contratto, per gli adempimenti contabili ed il pagamento del corrispettivo contrattuale e per la tutela dei diritti contrattuali;
- l'eventuale rifiuto a fornire i dati per tali finalità può determinare l'impossibilità dell'amministrazione Concedente a dar corso ai rapporti contrattuali medesimi e agli obblighi di legge.

Di norma i dati forniti dai concorrenti e dall'aggiudicatario non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili" e "giudiziari", ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d) ed e) del d.lgs. n. 196/2003.

Il trattamento dei dati giudiziari eventualmente acquisiti nell'ambito dell'accertamento del requisito di idoneità morale dei partecipanti, in adempimento di quanto previsto dalla normativa in materia di appalti, espressamente autorizzato con l'Autorizzazione n. 7/2004 del Garante per la protezione dei dati personali, è effettuato secondo quanto ivi prescritto. Qualora l'Amministrazione scrivente venga a conoscenza, ad opera dell'interessato di dati sensibili o giudiziari non indispensabili allo svolgimento dei fini istituzionali sopra citati, tali dati, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del d.lgs. n. 196/2003 non possono essere utilizzati in alcun modo.

I dati personali vengono trattati in forma cartacea, informatizzata e telematica, nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni, ed inseriti nelle pertinenti banche dati cui possono accedere, e quindi venirne a conoscenza, i responsabili e gli incaricati, espressamente designati

dall'Amministrazione scrivente tra il personale in forza ad altri uffici dell'amministrazione Concedente che gestiscono i contratti, la contabilità o che svolgono attività attinenti.

I dati possono essere comunicati ai seguenti soggetti:

- a) istituti bancari per la gestione dei pagamenti;
- b) società e studi legali per la tutela dei diritti contrattuali;
- c) collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza all'amministrazione Concedente in ordine al procedimento di gara o per studi di settore o fini statistici;
- d) altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara ai sensi della Legge n. 241/90, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 10, quinto comma, del d.lgs. n. 196/2003.

**Art. 23 – Normativa applicabile.**

Per tutto quanto non previsto nel presente atto si fa espresso riferimento a quanto previsto dal codice civile e dalle vigenti normative in materia. Il Concessionario sarà altresì tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti, in quanto applicabili, e in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente atto.

Il Concessionario è sottoposto a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, risultanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e assicurazioni sociali ed assume a suo carico tutti gli oneri relativi.

**Art. 24 – Controversie.**

Ogni controversia in relazione alla validità, interpretazione, risoluzione ed esecuzione del contratto o al medesimo connesso sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale. In caso di fallimento del tentativo di mediazione, le controversie verranno deferite in via esclusiva al Foro di Varese. Durante il giudizio e fino alla pronuncia della sentenza, il gestore non può esimersi dal continuare le sue prestazioni contrattuali e deve assicurare la perfetta regolarità del servizio.

E' escluso il deferimento ad arbitri. In caso di transazione si applica quanto disposto dall'articolo 239 del D.Lgs. n. 163/2006.

**Art. 25 – Allegati**

Viene allegata al presente capitolato una tavola contenente la planimetria dell'area oggetto di concessione, le piante dei due fabbricati ad uso ristoro e magazzino e relativa area pertinenziale.

Luino, 14 gennaio 2019.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI  
(Dott.ssa Annett KOERLIN)

