

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 53/2019

OGGETTO: GESTIONE DEL CENTRO TURISTICO E DELL'AREA PER ATTIVITÀ CULTURALI DENOMINATA "CASA MASILI"- Direttive per l'affidamento temporaneo della Piscina.

L'anno duemilaDICIANNOVE il giorno TRENTUNO del mese di LUGLIO alle ore 10.45, in Nureci e nella Casa Comunale.

LA GIUNTA COMUNALE

convocata nei modi e forme di legge, si è riunita con l'intervento dei signori:

PRESIDENTE	P	A
Concas Sandrino – Sindaco	X	

ASSESSORI	P	A
Zucca Stefano, Vice Sindaco	X	
Zucca Fabio		X
Musu Sandrina		X

e con la partecipazione del Segretario Comunale Dott. Giorgio Sogos;

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con determinazione del S.T. n. 50 del 19.04.2016, veniva indetta una procedura aperta per l'affidamento della concessione in gestione del Centro Turistico e dell'area per attività culturali denominata "Casa Masili", complesso costituito da:
 - **Centro Turistico:**
 - a) locale bar, con annessi servizi igienici (uno riservato al personale e uno al pubblico), un deposito e un ripostiglio;
 - b) locale tecnico, dove sono ubicati tutti gli impianti;
 - c) docce e spogliatoi esterni;
 - d) piscina;
 - **Area per attività culturali denominata "Casa Masili":**
 - a) di Area concerti
 - b) corte interna
 - c) loggiati)
 - **Aree a verde circostanti l'intero complesso.**
- con la medesima determinazione n. 50 del 19.04.2016 veniva stabilita la durata della concessione in anni 9 (nove) e si approvava il Bando di gara, il Capitolato e n. 3 (tre) allegati contenenti le principali clausole del contratto di concessione;
- in data 19.04.2016 veniva pubblicato all'albo pretorio l'avviso pubblico;
- con determinazione n. 65 del 17.05.2016 veniva approvato il verbale di gara ed aggiudicata provvisoriamente la gara alla ditta EL RANCHO3 di Pilia Alice con sede in Dolianova (Ca) in Corso Repubblica n.285-09020;
- con nota prot. n. 1605 del 17.05.2016, tramite PEC (identificativo messaggio opec281.20160517134412.04227.07.1.62@pec.aruba.it) veniva notificata alla Ditta EL RANCHO3 di Pilia Alice l'aggiudicazione provvisoria;
- con determinazione n. 69 del 24.05.2016 veniva aggiudicata definitivamente la gara per la concessione in gestione del Centro Turistico e dell'Area per attività culturali denominata "Casa Masili" alla ditta EL RANCHO3 di Pilia Alice con sede in Dolianova (Ca) in Corso Repubblica n.285-09020;
- in data 21.06.2016 con prot. n. 2034 veniva rilasciato il certificato di agibilità dell'Area per attività culturali denominata "Casa Masili" e il centro turistico con piscina;
- in data 21.06.2016 il SUAP di Ales trasmetteva, tramite PEC, la pratica n.1378 di avvio nuova attività di gestione di un chiosco bar con piscina;
- in data 28.06.2016 veniva sottoscritto, dalla Sig.ra Alice Pilia e dal Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Renzo Ponti, il verbale di consegna della struttura dove la Sig.ra Alice Pilia dichiarava:
 - di essere pienamente edotta di tutte le circostanze, delle modalità, dei luoghi e di ogni altro aspetto facente parte del contratto;
 - di essere edotta di tutti gli impegni ed obblighi assunti con la partecipazione alla gara;
 - di non avere dubbi alcuni e di accettare formalmente la consegna delle strutture;

VISTO il bando di gara ed in particolare la sezione 11 "**Avvertenze per l'aggiudicatario**" che recita.. il mancato adempimento a quanto richiesto al precedente punto, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione che, fino a tale momento deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

VISTO la sezione 10 punto 2. dello stesso bando "**Obblighi dell'aggiudicatario**" che prevede la presentazione di polizza assicurativa da responsabilità civile per ogni danno che dovesse verificarsi ai beni comunali nonché a terzi e con validità almeno fino alla fine del settimo mese successivo alla scadenza del periodo di validità del contratto ossia fino al 27.02.2026;

VISTO l'art. 6 del Capitolato speciale d'appalto "**Obblighi del concessionario**" che recita:

1. *Il Concessionario, si obbliga a svolgere tutte le attività necessarie al corretto funzionamento delle strutture e aree assegnate e ad assumere tutti gli oneri, anche economici, derivanti dalla gestione degli immobili oggetto della concessione ed in particolare:*
 - a) *a provvedere alla voltura delle utenze (acqua, energia elettrica, ritiro rifiuti e quant'altro necessario alla corretta gestione) oltre che al*

- pagamento dei relativi consumi; eventuali nuove utenze e/o collegamenti dovranno essere preventivamente autorizzati, conformi alle norme di sicurezza e comunque intestate al Concessionario;
- b) a provvedere a proprie ed esclusive spese all'attività di gestione delle strutture (piscina, locale bar e impianti) acquisendo preventivamente tutte le necessarie autorizzazioni e licenze amministrative, igienico-sanitarie e di Pubblica Sicurezza ed assumendo in proprio il pagamento di tutte le imposte, tasse, tributi e diritti di qualsiasi genere;
 - c) ad esercitare l'attività di gestione nel rispetto della normativa regionale e delle disposizioni comunali in materia di esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
 - d) ad applicare la vigente normativa fiscale e tributaria oltreché quella riguardante il collocamento, le assicurazioni, gli oneri previdenziali ed assistenziali e di sicurezza sul lavoro del proprio personale addetto al servizio;
 - e) a non consentire lo svolgimento, negli impianti e nelle pertinenze, di alcuna attività che contrasti con le prescrizioni del presente capitolato;
 - f) ad informare gli utilizzatori delle regole di comportamento, dei divieti e delle limitazioni eventualmente previste nello svolgimento delle attività sportive e ricreative;
 - g) a non installare apparecchiature destinate a giochi d'azzardo patologici (GAP);
 - h) ad applicare le tariffe indicate nel Piano Economico Finanziario contrattuale;
 - i) ad esporre, in modo ben visibile all'utenza, il listino prezzi delle attività di supporto e dei servizi offerti;
 - j) ad eseguire opportuni interventi di disinfezione e derattizzazione, qualora necessari;
 - k) a mantenere in perfetta efficienza il locale di pronto soccorso (se presente) e a dotarsi del materiale sanitario previsto per il primo soccorso;
 - l) **a garantire il buono stato di conservazione delle strutture affidate in concessione eseguendo, a propria cura e spese per tutta la durata della concessione, la pulizia e la necessaria manutenzione ordinaria volta, in particolare, a tenere in efficienza tutti gli impianti tecnologici;**
 - m) a mantenere le condizioni di agibilità degli impianti segnalando tempestivamente all'Amministrazione comunale situazioni e circostanze che richiedano interventi finalizzati a non pregiudicare le condizioni di sicurezza degli impianti ai sensi delle norme vigenti in materia;
 - n) ad effettuare la custodia degli impianti e delle relative attrezzature con assunzione di responsabilità in merito al loro deterioramento doloso o colposo;
 - o) ad assumere la responsabilità in merito a qualunque azione che possa essere intentata da terzi per il risarcimento di eventuali danni derivanti dall'esecuzione delle attività di gestione.
 - p) **alla pulizia generale della struttura ed altresì a mantenere un'adeguata pulizia ed igiene dei locali e degli spazi esterni, ivi compreso il prato verde, utilizzando idonei prodotti ed attrezzature.**
 - q) alla conservazione, buona manutenzione, perfetta efficienza e costante pulizia dei locali, delle attrezzature, degli impianti, delle cabine, delle docce, dei servizi igienici;
2. In particolare è posta a carico del concessionario **la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria del complesso e in particolare tutti gli interventi comprendenti:**
- sostituzione piastrelle rovinate e riparazione di rivestimenti interni,
 - tinteggiature interne,
 - verniciatura delle parti, metalliche e non, delle attrezzature (pedane, infissi, targhe, suppellettili, ecc.),
 - riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni,
 - irrigazione e concimazione del verde,
 - tosatura periodica del verde, con macchina tosaerba adeguata, in dotazione del concessionario,
 - irrigazione, concimazione delle fioriere con integrazione di fiori,
 - clorazione dell'acqua,
 - manutenzione dell'impianto di produzione dell'acqua calda,
 - riparazione degli arredi, dell'attrezzatura, serrature, rubinetteria, sanitari ed apparecchiature dei bollitori e della sala depurazione,
 - manutenzione dell'impianto di clorazione, filtri e trattamento dell'acqua,
 - manutenzione dell'impianto elettrico e delle apparecchiature elettriche ai sensi della normativa vigente,
 - lavori di pulizia generale quotidiana di tutti i locali e delle parti pertinenti alle piscine,
 - lavori di pulizia settimanale della vasca,
 - sostituzione di parti di rivestimenti della piscina (piastrelle e canaline delle vasca),
 - lavori sistematici di disinfezione degli ambienti spogliatoi e servizi,
 - eventuali operazioni di tutela della vasca dal gelo invernale con opportuni ed idonei accorgimenti od adeguate strutture,
 - eventuali operazioni di tutela dei locali spogliatoi e dell'impianto idrico dal gelo invernale.

VISTO l'art. 7 del Capitolato speciale d'appalto "**Ulteriori oneri**" che recita:

1. **Il servizio di gestione comporta l'espletamento delle attività di direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa, di pulizia, di conduzione degli impianti tecnologici, di conservazione del verde e di salvaguardia dell'impianto dai fenomeni gelivi.**
2. Il contraente dovrà garantire il regolare funzionamento della struttura per la parte tecnologica ed impiantistica, trattamento acqua, riscaldamento, pulizia, gestione bar, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
3. E' vietata la sosta di autoveicoli all'interno del perimetro delle aree oggetto di concessione, salvo esigenze di carico e scarico merci.
4. Il concessionario dovrà altresì garantire sempre l'assistenza bagnanti durante l'apertura al pubblico con personale qualificato ed abilitato.
5. Gli assistenti bagnanti e gli eventuali istruttori dovranno essere muniti di regolare diploma, brevetto o altro documento che ne certifichi l'idoneità e l'abilitazione allo svolgimento delle rispettive mansioni. In particolare gli assistenti bagnanti dovranno essere in possesso di patentino F.I.N.
6. Dovranno essere garantite le prestazioni di primo soccorso da personale qualificato, secondo le disposizioni del D.lgs n. 81/2008 e s.m.i.
7. Il concessionario potrà infine provvedere alla fornitura di ulteriori arredi, attrezzature, giochi, attrazioni di diversa natura e quant'altro possa apportare migliorie e costituire motivo di maggior afflusso.

VISTO l'art. 9 comma 2 del Capitolato speciale d'appalto che recita... *L'amministrazione comunale, nel caso in cui si accertassero, a giudizio del competente Ufficio tecnico, gravi inadempienze della manutenzione ordinaria e/o straordinaria, si riserva la facoltà di utilizzare la fideiussione prestata e, in ragione della gravità dei fatti o del ripetersi di realizzazioni abusive, la facoltà di adottare provvedimenti sanzionatori, fino alla revoca della concessione.*

VISTE le seguenti note:

- prot. n.190 del 24.01.2017 inoltrata dalla Dogmi srl di Selargius sul mancato rinnovo delle polizze 105713533 e 105712526 rilasciate alla Ditta EL RANCHO 3 di Alice Pilia;
- prot. n.2856 del 23.10.2018 presentata dalla Sig.ra Alice Pilia;
- prot. n.3042 del 13.11.2018 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Renzo Ponti;
- prot. 3212 del 03.12.2018 inoltrata dall'Avv. Bastiano Peddusu;

VISTO il verbale di sopralluogo effettuato in data 16.04.2019 prot. n. 927 nel quale si prende atto dello stato dei luoghi e di abbandono dell'intero complesso oggetto di concessione e di una gestione inattiva;

DATO ATTO CHE la ditta affidataria:

- ha sospeso la gestione del Centro Turistico e dell'Area per attività culturali denominata "Casa Masili" a far data dal mese di dicembre 2018 (pratica Suape 1796 del 10.07.2018) lasciando il complesso in stato di abbandono e degrado (interruzione del servizio di gestione- inadempienza contrattuale ai sensi dell'art.4 comma 1 e 3 del CSA);
- non ha garantito il buono stato di conservazione delle strutture affidate in concessione (inadempienza contrattuale ai sensi dell'art.6 comma 1 lett. l del CSA);
- non ha effettuato la custodia degli impianti e delle relative attrezzature con assunzione di responsabilità in merito al loro deterioramento doloso e colposo (inadempienza contrattuale ai sensi dell'art.6 comma 1 lett. n del CSA);
- non ha provveduto alla pulizia generale della struttura ed altresì a mantenere un'adeguata pulizia ed igiene dei locali e degli spazi esterni, ivi compreso il prato verde, utilizzando idonei prodotti ed attrezzature (inadempienza contrattuale ai sensi dell'art.6 comma 1 lett. p del CSA);
- non ha provveduto alla conservazione, buona manutenzione, perfetta efficienza e costante pulizia dei locali, delle attrezzature, degli impianti, delle cabine, delle docce, dei servizi igienici (inadempienza contrattuale ai sensi dell'art.6 comma 1 lett. q del CSA);
- non ha provveduto al pagamento dei canoni di concessione 2017, 2018 e 2019 (inadempienza contrattuale ai sensi dell'art.6 comma 1 lett. a del CSA);
- non ha provveduto al pagamento della Tari per gli anni 2017 e 2018 (inadempienza contrattuale ai sensi dell'art.6 comma 1 lett. a del CSA);
- non ha provveduto al rinnovo della polizza RCT (inadempienza contrattuale ai sensi della sezione 10, 10.1.2 del Bando di gara);

DATO ATTO inoltre che:

- con nota prot. n.3042 del 13.11.2018, a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Renzo Ponti, si notificavano alla Ditta aggiudicataria le gravi inadempienze contrattuali e si invitava la stessa Ditta a far pervenire entro dieci giorni adeguate giustificazioni sulle inadempienze avanzate;
- entro i termini previsti la Ditta non ha provveduto alla regolarizzazione delle inadempienze che rimangono ancora in essere;
- in caso di mancata risposta o di un'inadeguata giustificazione viene avviata la procedura per la risoluzione del contratto di concessione per grave inadempienza degli obblighi contrattuali in capo alla Ditta aggiudicataria, ai sensi dell'art. 9 del CSA ai sensi della sezione 11 punti 11.1 e 11.3 del Bando di gara ed ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

VISTO il parere legale acquisito agli atti riservati dell'ufficio (prot. n. 1480 del 04.07.2019);

RICHIAMATA la determinazione del S.T. n. 100 del 04.07.2019 di risoluzione, ai sensi dell'art. 108 del Decreto Legislativo n.50 del 2016 e ss.mm.ii., del contratto di concessione in gestione del Centro Turistico e dell'Area per attività culturali denominata "Casa Masili" per grave inadempimento degli obblighi contrattuali;

DATO ATTO che nella stessa determinazione n.100/2019 si dichiarava di procedere con la redazione dello stato di consistenza dei luoghi, attrezzature, impianti e beni immobili e mobili, relativo inventario e relativa presa in consegna del Centro Turistico e dell'Area per attività culturali denominata "Casa Masili", oggetto di concessione;

DATO ATTO inoltre che:

- con nota prot. n. 1491 del 04.07.2019 si notificava alla Ditta la determinazione n.100/2019 di risoluzione del contratto e la si invitava a provvedere allo sgombero delle aree ed alla restituzione delle chiavi della struttura;
- entro i termini la ditta non ha adempiuto alle richieste di sgombero e consegna delle chiavi;
- con nota prot. n. 1550 del 12.07.2019 si notificava alla Ditta la data e l'ora del sopralluogo per la redazione del verbale di stato e consistenza dei luoghi;
- la ditta non si è presentata il giorno del sopralluogo, come da verbale stesso;

VISTO il Verbale di stato e consistenza dei luoghi redatto il 18.07.2019, prot. n.1595 del 18.07.2019;

DATO ATTO che volontà dell'amministrazione è affidare la gestione della Piscina Comunale, ad esclusione del punto ristoro, ad operatore economico idoneo per una durata di 30 giorni ed a condizioni migliori offerte dal gestore uscente;

RITENUTO opportuno e vantaggioso per l'Ente procedere con l'affidamento della gestione della Piscina comunale per le seguenti motivazioni:

- offrire un servizio alla popolazione ed all'intero territorio;
- garantire la manutenzione dell'area e della Piscina anche se per breve tempo (30 giorni);
- le condizioni offerte dal gestore entrante sono migliori di quelle offerte dal gestore uscente;
- valorizzazione delle risorse locali, del patrimonio naturale ed una attrattiva per il paese;
- incentivare lo sviluppo occupazionale e l'economia locale;
- garantire un servizio complementare ad eventi e spettacoli di interesse pubblico;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione il parere favorevole in ordine al profilo della regolarità tecnica e finanziaria dei Responsabili di Servizio;

Con votazione unanime favorevole

DELIBERA

Di prendere atto della premessa;

Di prendere atto che:

- volontà dell'amministrazione è affidare la gestione della Piscina Comunale, ad esclusione del punto ristoro, ad operatore economico idoneo per una durata di 30 giorni ed a condizioni migliori offerte dal gestore uscente;
- risulta opportuno e vantaggioso per l'Ente procedere con l'affidamento della gestione della Piscina comunale per le seguenti motivazioni:
 - offrire un servizio alla popolazione ed all'intero territorio;
 - garantire la manutenzione dell'area e della Piscina anche se per breve tempo (30 giorni);
 - le condizioni offerte dal gestore entrante sono migliori di quelle offerte dal gestore uscente;
 - valorizzazione delle risorse locali, del patrimonio naturale ed una attrattiva per il paese;
 - incentivare lo sviluppo occupazionale e l'economia locale;
 - garantire un servizio complementare ad eventi e spettacoli di interesse pubblico;

Di dare direttive all'Ufficio Tecnico perché proceda con l'affidamento della gestione della piscina comunale ad operatore economico idoneo;

DI dichiarare la delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c.4 del D.Lgs 18.08.00 n. 267;

Di dare al presente atto, con separata votazione unanime, eseguibilità immediata ai sensi dell'art. 134 del T.U. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

Sandrino Concas

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giorgio Sogos

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo on line del sito del Comune in giorno _____ e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Sandrino Concas