



COMUNE DI SANTA MARINELLA
(Città Metropolitana di Roma)

rep. n.

OGGETTO: CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO COME STABILIMENTO BALNEARE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "PERLA DEL TIRRENO" - stagione estiva 2022 - CIG 9059896EAE

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

L'anno duemilaventidue il giorno del mese di in Santa Marinella e nella casa comunale avanti a me _____, Segretario Comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs 18.8.2000, n. 267 senza assistenza di testimoni avendolo le parti con il mio consenso richiesto e non ricorrendo le condizioni ostative di cui all'art. 48 della Legge 89/1913 si sono costituiti: da un lato

- _____, Responsabile del Settore _____ giusto decreto sindacale n. _____ del _____, che dichiara di intervenire nel presente atto solo ed esclusivamente ai fini della presente sottoscrizione, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Santa Marinella che rappresenta - cod. fisc. 02963250580 d'ora in avanti denominato "concedente";

dall'altro:

- il sig. _____ (Codice Fiscale _____) nato a _____ il _____ rappresentante della società _____ (CF _____ e P.Iva _____), aggiudicataria della procedura aperta per la concessione in uso dell'immobile comunale denominato "perla del tirreno" (in seguito Concessionario)

Premesso

- Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 18/01/2022 venivano impartiti indirizzi per l'uso dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Via Aurelia snc, s.n.c.

- Che con determinazione n. 8 del 24/01/2022 R.G. 62 assunta dal Responsabile ad interim del Settore VI del Comune di Santa Marinella veniva indetta gara con procedura aperta per la concessione in uso dell'immobile denominato "Perla del Tirreno" approvando i relativi documenti di gara e lo schema di contratto;

- Che con determinazione n. _____ del _____ R.G. _____ assunta dal Responsabile del Settore _____ divenuta esecutiva ed efficace ai sensi di legge, veniva aggiudicata la concessione in uso dell'immobile di cui sopra alla società _____ alle condizioni economiche di cui all'offerta economica allegata in copia conforme quale parte integrante e sostanziale del presente contratto;

- che con determinazione n. _____ del _____ R.G. _____ assunta dal Responsabile del Settore _____ divenuta esecutiva ed efficace ai sensi di legge, veniva dichiarata l'efficacia dell'aggiudicazione di cui alla determinazione n. _____ del _____ R.G. _____;

- Che il concessionario ha costituito cauzione definitiva di € _____ (euro _____), mediante _____ in conformità a quanto richiesto nel bando di gara e allegata in copia conforme quale parte integrante e sostanziale del presente contratto;

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1

1. La premessa costituisce parte integrante del presente contratto.

2. Il presente contratto ha come oggetto la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Aurelia, s.n.c. distinto al N.C.E.U. al foglio n. 18 mappale 88 denominato "Perla del Tirreno" ad uso stabilimento balneare alla società _____.

È espressamente vietata la sub-concessione a terzi di tutta, o di parte, della gestione, oggetto del contratto pena la risoluzione dello stesso. È del pari vietato adibire gli immobili, gli impianti e le attrezzature ad uso diverso dalla destinazione per cui è stato concesso. Sono a totale carico dell'aggiudicatario le spese tutte di esercizio, personale, vigilanza, attivazione ed erogazione di acqua per uso potabile e per i vari servizi, energia elettrica, imposte e tasse, compreso il pagamento del canone della concessione demaniale e gli oneri di smaltimento dei rifiuti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le attrezzature necessarie all'utilizzo dell'immobile come stabilimento balneare (lettini, ombrelloni, etc.) che dovranno essere rimossi allo scadere del contratto a cura ed oneri del concessionario. È fatto obbligo all'aggiudicatario di volturare a suo nome i contratti per l'erogazione di detti servizi per la durata della concessione in uso.

È in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.

Art. 2

Il Comune di Santa Marinella concede in gestione a _____ come sopra generalizzato nella sua qualità di _____ con sede in _____ via _____ C.F/P.iva, _____ che accetta, l'immobile di proprietà comunale utilizzato come stabilimento balneare e meglio conosciuto come "Perla del Tirreno" sito in via Aurelia s.n.c. Il possesso materiale degli immobili ed impianti viene accettato dall'affidatario nello stato di fatto in cui si trovano, così come descritti nello stato di consistenza allegato al presente contratto, ed alle condizioni di cui al presente contratto e del relativo capitolato d'oneri allegato al presente contratto di cui costituisce parte integrante e sostanziale unitamente allo stato di consistenza.

Si dà atto che è stata prodotta la seguente documentazione:

- perizia tecnica a firma di ingegnere strutturista incaricato dall'aggiudicatario a proprie spese che indica quali sono gli interventi strutturali da compiere per il consolidamento del solaio di copertura dell'immobile e per il suo utilizzo dell'immobile in condizioni di sicurezza;

- voltura a nome del concessionario di tutte le utenze presenti nell'immobile (energia elettrica ed alimentazione idrica);

- richiesta di tutti i nulla osta e autorizzazioni necessari per l'effettuazione dei lavori di consolidamento e manutenzione dell'immobile (ivi compresa l'eventuale autorizzazione sismica ove necessaria) che potranno essere eseguiti in economia, ovvero mediante appalto degli stessi, esonerando il Comune da ogni responsabilità. In ambedue i casi il Concessionario assumerà il ruolo di committente ai sensi del D.lgs. D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. ed è suo onere nominare come direttore dei lavori un ingegnere strutturista e un coordinatore per la sicurezza regolarmente abilitato all'esercizio della professione e iscritto negli albi tecnici di riferimento.

- richiesta della concessione demaniale per l'arenile facente parte del Demanio Marittimo, antistante lo stabilimento balneare che avrà la durata pari a quella della concessione in uso dell'immobile e di cui è prevista la decadenza nel caso di rescissione e/o risoluzione anticipata del contratto.

Il concessionario inoltre si impegna a produrre prima dell'apertura dello stabilimento balneare, a pena della decadenza della concessione:

1. certificazione a firma di ingegnere strutturista incaricato dall'aggiudicatario a proprie spese che attesti l'idoneità statica del solaio al fine dell'utilizzo dell'immobile e certifichi, in qualità di direttore dei lavori, l'esecuzione dei lavori di consolidamento e manutenzione indicati nella perizia tecnica;

2. certificazione ai sensi del D.M. 37/2008 e s. m. e i. dell'impianto elettrico presente nell'immobile rilasciata da Ditta abilitata ai sensi del citato D.M. 37/2008 e s. m. e i.

3. Copia della concessione demaniale per l'arenile facente parte del Demanio Marittimo, antistante lo stabilimento balneare che avrà la durata pari a quella della concessione in uso dell'immobile e di cui è prevista la decadenza nel caso di rescissione e/o risoluzione anticipata del contratto.

4. SCIA di inizio attività tramite lo sportello telematico SUAP del Comune corredata della documentazione di rito sulla scorta delle vigenti normative.

Art. 3

Il contratto produce i suoi effetti dal momento della consegna della struttura di cui è redatto apposito verbale fino al termine di scadenza fissata al 30 Settembre 2022 senza possibilità di tacita proroga e senza necessità di specifiche comunicazioni. Alla scadenza l'affidatario si impegna a riconsegnare immediatamente l'immobile libero e sgombero da persone e cose. Il Comune di Santa Marinella riprenderà il possesso materiale degli immobili e degli impianti descritti nell'allegato stato di consistenza e quant'altro precisato nell'art. 12 del capitolato d'oneri che qui si intende integralmente richiamato, anche in assenza dell'aggiudicatario, e con i mezzi che le circostanze richiederanno, senza che possa opporsi eccezione alcuna e comunque rinunciando, l'aggiudicatario a qualunque forma di opposizione e pretesa.

Il concessionario accetta, senza opposizione alcuna, che l'apertura dello stabilimento balneare possa essere posticipata in ragione di specifiche disposizioni di legge determinate dalla necessità di tutelare la salute pubblica per l'eventuale protrarsi o ripresentarsi dell'emergenza sanitaria dovuta a pandemia per COVID-19. Per le stesse motivazioni il concessionario accetta che lo stabilimento possa essere chiuso prima del termine del 30 settembre 2022.

Art. 4

L'ammontare del corrispettivo a favore dell'Amministrazione Comunale, così come scaturente dal verbale di aggiudicazione e dalla conseguente determinazione di aggiudicazione è fissato in € _____ (Euro _____) oltre I.VA 22% per un totale di € _____ riferito alla durata della concessione.

Il suddetto pagamento è stato effettuato in unica soluzione a mezzo di bonifico presso la tesoreria comunale da parte dell'Istituto bancario _____ in data _____ n. _____.

Nel caso in cui disposizioni governative non consentano l'apertura dello stabilimento balneare per la data del 1° maggio 2022 ma permettano l'avvio dell'attività di gestione entro il termine della stagione estiva si procederà a ridurre proporzionalmente l'importo del canone di concessione come derivante dall'offerta dell'aggiudicatario in ragione dei giorni di effettiva apertura dello stabilimento. La stessa riduzione si applicherà al canone nel caso in cui la chiusura dello stesso venga imposta, sempre per ragioni dovute alla tutela della salute pubblica, prima del termine del 30 settembre 2022.

Qualora fosse necessario ridurre il canone per le motivazioni sopra indicate, l'Amministrazione Comunale si impegna a restituire la differenza tra quanto versato dal concessionario alla firma del contratto e quanto effettivamente dovuto in ragione degli effettivi giorni di apertura.

Nel caso in cui l'eventuale protrarsi o riproporsi dello stato di emergenza sanitaria sia tale da non consentire l'apertura dello stabilimento balneare per tutta la stagione estiva 2022, nessun risarcimento sarà dovuto all'aggiudicatario per le spese eventualmente sostenute sia per la partecipazione alla gara sia per l'eventuale approntamento di attrezzature o per l'effettuazione dei lavori di messa in sicurezza dello stabilimento qualora avviati (spese per perizia tecnica e spese per l'esecuzione dei lavori di puntellamento), ad eccezione della restituzione del canone versato dal concessionario.

Art. 5

Il concessionario si impegna ad utilizzare la struttura in osservanza delle norme del presente contratto, nonché di quelle contenute nel Capitolato d'Oneri, che le parti dichiarano di ben conoscere e che, firmato in ogni sua pagina, viene allegato al presente contratto.

Art. 6

Ogni responsabilità diretta o indiretta sia nei confronti dei terzi che dello stesso Comune, comunque inerente la gestione della struttura, sarà a carico del concessionario. Il Comune rimarrà pertanto del tutto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal concessionario, il quale dovranno sollevare il Comune stesso da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto del presente contratto.

Art. 7

L'Affidatario stipula, a propria cura e spese, esclusa qualsiasi rivalsa di sorta nei confronti del Comune, con uno o più Istituti Assicurativi, polizza di assicurazione contro i danni ovvero qualsiasi altro evento e contro ogni responsabilità civile con i seguenti massimali:

- € 2.500.000,00 per ogni persona danneggiata da uno stesso infortunio;

- € 2.500.000,00 per danni alle cose.

L'assicurazione dovrà avere una durata pari a quella del contratto.

Il concessionario costituisce apposita garanzia in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nel contratto e nel capitolato nonché per eventuali danni alla struttura a lui riconducibili, escutibile a prima richiesta assoluta, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale pari al 10% dell'importo totale di aggiudicazione come prevista, precisando che tale garanzia deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La cauzione definitiva infruttifera verrà mantenuta dal Comune per tutta la durata naturale della locazione a garanzia dei rapporti contrattuali convenuti.

Tale garanzia (rilasciata da _____ polizza n. _____ del _____ con durata pari a quella del presente contratto) è allegata al presente contratto e sarà svincolata solo con il consenso esplicito del Comune di Santa Marinella alla scadenza naturale del medesimo qualora non siano intervenuti eventi tali da determinarne l'incameramento.

Art.8

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto dichiara espressamente:

- a) di farsi carico di ogni responsabilità, di qualsiasi genere, in ordine alla assunzione ed al mantenimento al lavoro dei propri dipendenti. Il trattamento economico corrisposto ai dipendenti durante l'esercizio avrà come indice di riferimento quanto previsto dai contratti collettivi vigenti per le categorie di lavoratori similari;
- b) di fare osservare a tutti i lavoratori e i collaboratori addetti alle mansioni oggetto del presente contratto la massima diligenza nella utilizzazione e conservazione dei locali e di quanto altro eventualmente dato in dotazione di proprietà comunale, nonché un contegno cortese ed irreprensibile nei confronti del pubblico;
- c) di manlevare e tenere indenne il Comune di Santa Marinella da ogni e qualsiasi azione, pretesa o richiesta che potesse essere avanzata nei confronti del Comune a qualsiasi titolo in relazione ai rapporti di lavoro dei propri dipendenti.
- d) di curare la custodia nonché l'ordinaria e la straordinaria manutenzione degli immobili, degli impianti e delle attrezzature sia di proprietà comunale che propri in modo che il tutto sia sempre decoroso, pulito ed ordinato, così da soddisfare le esigenze dei turisti e dei residenti che frequenteranno il predetto complesso;
- e) di proteggere con adeguato trattamento le pareti dello stabilimento attaccabili dalla salsedine e provvedere, se necessario, al re-insabbiamento annuale della spiaggia. Dovrà inoltre provvedere, al termine di ogni stagione, a rimuovere le porte delle cabine che dovranno essere riposte in apposito locale all'interno dell'immobile;
- f) di dotare lo stabilimento balneare degli arredi e delle attrezzature che si rendessero necessarie a soddisfare le esigenze degli utenti e di rendere accessibile lo stabilimento balneare, ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, con la disposizione di almeno un servo scala e di un camminamento sulla spiaggia di larghezza pari a 90 cm che permetta di raggiungere agevolmente con una carrozzina il bagnasciuga;
- g) di tenere bene esposta la tabella prezzi di: cabine, ombrelloni, sedie-sdraio, lettini, natanti, ecc.;
- h) di uniformarsi ed attenersi alle disposizioni di legge e delle competenti autorità circa la pulizia e la sicurezza della spiaggia, precisandosi sin d'ora che la pulizia dell'arenile dovrà avvenire ininterrottamente per tutta la durata del contratto e quindi anche durante il periodo invernale ovvero di non utilizzo della struttura;
- i) di attenersi alle disposizioni contenute nelle relative ordinanze emesse dalla Capitaneria di porto ed alle altre disposizioni di legge vigenti in materia per quanto concerne gli orari di apertura e di chiusura al pubblico, la regolamentazione dei liberi ingressi e delle soste all'arenile, l'occupazione delle cabine, il nolo di barche e natanti, l'uso di oggetti e attrezzature da spiaggia o da bagno e quant'altro previsto e disciplinato dalle normative di riferimento;
- j) di eseguire, al riguardo e comunque, prontamente tutte le disposizioni che l'Amministrazione concedente ritenesse opportuno impartire per il buon andamento dei servizi, stante l'interesse pubblico perseguito;
- k) di garantire la sicurezza dei bagnanti tramite personale in possesso degli specifici requisiti previsti in materia dalle vigenti normative.
- l) di accettare qualunque limitazione necessaria alla tutela della salute pubblica con particolare riferimento sia alla distanza minima a cui possono essere fissati gli ombrelloni sia al numero massimo di persone che possono contemporaneamente usufruire delle strutture messe a disposizione dal concessionario.

Art. 9

Il Comune può svolgere il controllo sulla modalità di gestione dei servizi espletati in virtù del presente contratto, senza con ciò assumere responsabilità alcuna, mediante controlli e verifiche eseguite sia da personale dipendente dell'Amministrazione Comunale sia da personale della società partecipata Santa Marinella Servizi srl. La vigilanza ed il controllo non modificano in alcun modo la responsabilità per lo svolgimento del servizio affidato, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sull'affidatario.

Art. 10

In ogni caso in cui l'Amministrazione Comunale dovesse rilevare che l'andamento della gestione non è conforme al contratto ed al capitolato d'oneri, la stessa contesterà l'inadempimento al concessionario, assegnando al medesimo un termine per fornire le proprie giustificazioni ovvero per adempiere a porre rimedio ad eventuali mancanze/inadempienze contrattuali.

Ricevute le giustificazioni, qualora queste non siano ritenute valide dall'Amministrazione Comunale, verrà effettuato un formale richiamo al rispetto dei termini contrattuali ovvero, nei casi più gravi, si procederà ad una formale diffida ad adempiere, con assegnazione di un termine congruo.

Nel caso di reiterate inadempienze l'Amministrazione Comunale procederà direttamente alla diffida. Resta salva ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune per il risarcimento dei danni subiti. Il concessionario dovrà inoltre provvedere, nel più breve tempo possibile, ad adempiere a tutti gli obblighi richiesti ed accertati dagli organismi di vigilanza e controllo anche esterni all'Amministrazione Comunale, senza alcun risarcimento da parte del Comune di Santa Marinella.

Art.11

Il Comune, nel caso di danneggiamento dei beni, è legittimato ad escutere la polizza di cui al precedente art. 7 per il riacquisto e/o la riparazione del bene, salvo che al momento della riconsegna dei beni all'affidatario abbia ottemperato a tutti gli obblighi posti a suo carico, in ordine all'utilizzazione e manutenzione dei suddetti beni e che essi siano in buono stato di conservazione compatibilmente con il degrado dovuto al decorso del tempo ed alla normale utilizzazione e non sussista alcuna ragione di credito del Comune nei confronti dell'affidatario.

Art. 12

L'affidatario è tenuto a dare avviso al Comune di tutti gli eventuali deterioramenti interessanti l'immobile. Resta convenuto che sono a carico degli affidatari tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti in esso installati senza che nessun rimborso possa essere preteso per gli interventi che si rendessero necessari nel corso del rapporto contrattuale.

Art. 13

Il concessionario non potrà eseguire alcuna innovazione sull'immobile né variarne la destinazione e si impegna a riconsegnare l'immobile nelle condizioni in cui lo ha ricevuto al momento della consegna, in particolare il/i servo/i scala, a fine stagione balneare, dovrà/anno essere smontato/i.

Resta altresì convenuto che tutte le innovazioni ed i miglioramenti di qualsiasi specie, comunque apportati all'immobile devono essere preventivamente autorizzati dal Comune e resteranno a totale beneficio del patrimonio comunale senza che il concessionario possa avere nulla a pretendere a tale riguardo dal Comune medesimo, e senza che tanto meno possa richiedere rimborsi, indennizzi, totali o parziali per gli oneri e le spese sostenute. Sull'arenile in concessione è altresì esclusa la possibilità di installare strutture di qualunque forma e dimensione inerenti attività di tipo commerciale.

Art.14

Il concessionario si impegna, con la sottoscrizione del presente contratto, a rinunciare ad ogni diritto, azione in caso di fatti accidentali e di danni determinati da agenti e fenomeni atmosferici, rigurgiti fognari, infiltrazioni, umidità e per gli effetti di correnti elettriche, scariche ed altri fenomeni elettrici da qualsiasi motivo occasionati, nonché per eventuali furti od atti vandalici così come per utilizzazione errata, erronea ed irragionevole di quanto avuto in concessione.

Art. 15

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al concedente anche per risarcimento danni, il Comune si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 Codice Civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) mancato inizio della gestione nel termine di giorni dieci dalla data di perfezionamento di tutte le procedure burocratiche successive alla sottoscrizione del contratto;
- b) interruzione per almeno due giorni consecutivi nell'arco di un mese solare della gestione senza giustificato motivo;
- c) irregolarità nello svolgimento della gestione ripetute nel tempo e riscontrate dal Comune;

La decadenza del contratto, anche prima della scadenza dei termini fissati è prevista per il verificarsi del venir meno della concessione demaniale per motivi non imputabili all'Amministrazione Comunale ed inoltre anche solo di uno dei seguenti fatti:

- 1) stato di insolvenza degli affidatari non seguito da fallimento, liquidazione coatta Amministrativa, scioglimento della Società nonché per il venir meno di quanto dichiarato nell'istanza/autodichiarazione per l'ammissione alla gara presentata dall'affidatario;
- 2) fallimento della Società;
- 3) trasformazione della Società e qualsiasi modifica statutaria che importi o sia suscettibile di importare una diminuzione della capacità e della responsabilità dell'affidatario.

Art. 16

Nel caso in cui si dovesse addivenire alla risoluzione anticipata del presente contratto per qualsivoglia ragione, il concessionario dichiara essere disponibile a rinunciare alla concessione demaniale rilasciata proprio in virtù della concessione in uso dell'immobile oggetto del presente contratto, scaturente dal contratto in parola. In tal caso l'Ufficio Demanio Marittimo Comunale attiverà la procedura di annullamento e/o revoca della concessione demaniale rilasciata al concessionario.

Art.17

Indipendentemente dalla causa, in caso di risoluzione anticipata del presente contratto, nessun rimborso di quota parte del canone sarà comunque dovuta dal concedente al concessionario.

Art. 18

Il concessionario curerà l'ottenimento a proprio nome, oltre che della concessione demaniale dell'arenile antistante lo stabilimento balneare per il periodo del presente contratto, di tutte le autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessarie all'utilizzo dell'immobile come stabilimento balneare e all'esecuzione dei lavori di manutenzione.

Art. 19

Per ogni effetto il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare all'Amministrazione concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del contratto di concessione.

Art. 20

Il concessionario, agli effetti del presente contratto, accetta che eventuali controversie siano deferite in via esclusiva al Tribunale Civile di Civitavecchia.

Art. 21

Il presente atto è soggetto a registrazione. Tutte le spese inerenti la stipula e la registrazione della presente concessione sono a carico esclusivo del concessionario.

Art. 23

Per quanto non previsto dal presente atto si fa rinvio al bando di gara ed alla normativa sia particolare che generale regolante la materia. Per tutte le controversie concernenti il presente atto si adirà l'autorità giudiziaria competente in materia.

Il presente contratto è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. _____ (_____) facciate scritte per intero e n. _____ (sette) righe della presente senza firme.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti:

Per IL COMUNE DI SANTA MARINELLA

(_____)

Il concessionario

(_____)

IL SEGRETARIO GENERALE

(_____)