

PROVINCIA DI PERUGIA  
AREA AMBIENTE E TERRITORIO  
Servizio Difesa e Gestione Idraulica

LAGO TRASIMENO  
CAPITOLATO RELATIVO ALL'INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN  
CONCESSIONE DI UNA SPIAGGIA IN LOCALITA' MONTE DEL LAGO IN COMUNE DI  
MAGIONE

Passignano sul Trasimeno 15/05/2014

ART.1

*Oggetto della concessione*

Oggetto della concessione è la gestione di un'area demaniale statale del lago Trasimeno ubicata in località Monte del Lago, ai sensi della L.R. n.39 del 2/05/1980 e in virtù delle funzioni attribuite alla Provincia di Perugia, in materia di demanio idrico, con il D.L. n.112 del 31/03/1998 e la L.R. n.3 del 2/03/1999, destinata ad attività balneare (spiaggia) e ad eventuali altre attività connesse ricreative sportive, ecc.

L'immobile, individuato catastalmente con le particelle n.5/rata e 8/rata del foglio 25 del Comune di Magione, ha una superficie di mq.2.350; su detta area insistono alcune opere tra cui un pontile in legno (m. 16,70x1,70), un marciapiede in calcestruzzo, banchina, muro in calcestruzzo di contenimento (per uno sviluppo di m.48,00, piattaforma in cemento m.12,50x9,00).

Che i beni demaniali oggetto del presente capitolato si trovano nel complesso in buono stato di manutenzione, ad eccezione del pontile, del muro di contenimento e della banchina in calcestruzzo che sono in parte crollati. La restante parte del muro di contenimento e della banchina necessitano di un adeguato intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla messa in sicurezza di tutto il fronte lago posto alla sinistra del pontile.

Tali beni, in base ai disposti di cui al Codice della Navigazione approvato con R.D. 30 marzo 1942 n. 327 e del Regolamento per la Navigazione Interna di cui al D.P.R 28 giugno 1949 n. 631, rimarranno comunque di proprietà dell'Amministrazione demaniale, a cui ritorneranno in uso allo scadere del periodo di concessione.

La destinazione urbanistica del terreno demaniale oggetto del presente capitolato è individuata come zona "FRs".

ART.2

*Destinazione dei beni demaniali oggetto della concessione*

- a) le pertinenze demaniali in esame saranno concesse allo scopo di esercitare attività di balneazione ed altre eventuali attività connesse ricreative sportive, ecc.; l'area potrà essere dotata delle attrezzature necessarie per lo svolgimento della attività balneare (sdraio, lettini, ombrelloni, ecc.);
- b) Al concessionario verranno affidati i beni demaniali in questione, così come risulta dalla planimetria allegata e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna;
- c) Una porzione del terreno demaniale di almeno il 30% dovrà essere destinato a spiaggia libera.

- d) Potranno partecipare i soggetti in possesso dei requisiti necessari per lo svolgimento delle attività ricettive di cui al punto “a”.

### ART.3

#### *Migliorie dei beni demaniali oggetto della concessione Proprietà degli immobili*

Tutte le attrezzature mobili, necessarie per lo svolgimento delle attività di cui al punto “a” dell’art.2, nonché eventuali migliorie dell’area demaniale, nell’ambito di un progetto di utilizzazione e riqualificazione dell’area, dovranno essere preventivamente approvate da questa Provincia e da tutte le autorità territorialmente competenti; inoltre la Ditta aggiudicataria dovrà a proprie cura e spese provvedere:

- a ripristinare il pontile parzialmente crollato, ovvero procedere alla sua demolizione;
- a ricostruire la banchina demolita ed effettuare tutti gli interventi necessari di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza di tutto il fronte lago posto alla sinistra del pontile costituito dal marciapiede in calcestruzzo, banchina, muro in calcestruzzo di contenimento;
- a demolire a propria cura e spese la tettoia fatiscente sovrastante la piattaforma in cemento, ovvero procedere alla riqualificazione, se compatibile con le norme urbanistiche edilizie e previo ottenimento dei relativi permessi.

Il concorrente dichiara e riconosce che gli immobili oggetto del presente capitolato sono beni demaniali che verranno affidati in concessione e che ogni nuova opera edilizia ed accessoria, da chiunque realizzata sull’impianto suddetto, diverrà anch’essa di piena ed esclusiva proprietà dell’Amministrazione demaniale statale; la presa in carico delle nuove opere avrà luogo con modalità analoghe a quelle previste in sede di consegna iniziale così come descritto nel successivo art.5.

In caso di esecuzione di lavori non autorizzati, il futuro concessionario sarà obbligato al ripristino stato dei luoghi con riserva di questa amministrazione, a proprio insindacabile giudizio, di adottare provvedimenti che potranno comportare anche la revoca della concessione.

### ART.4

#### *Modalità di gestione, personale, responsabilità, oneri e obblighi.*

Il futuro concessionario è l’unico responsabile dei rapporti con gli utenti e gestirà i beni demaniali oggetto del presente capitolato esercitando le attività indicate nel punto “a” dell’Art.2, avvalendosi di personale e mezzi propri, esonerando la Provincia di Perugia da qualsiasi responsabilità civile o penale, diretta o indiretta, dipendente dall’esercizio della concessione, per danni che potrebbero verificarsi a cose, animali o persone.

Tutti gli oneri relativi ai contributi assicurativi, previdenziali, mutualistici ed infortunistici del personale impiegato nell’espletamento delle attività e/o dei soci iscritti alla società concessionaria, fanno capo al soggetto gestore.

Il concessionario non potrà eseguire in nessun caso lavori sui beni immobili in questione, neppure a carattere provvisorio, se questi non vengono autorizzati, o destinare gli stessi ad uso diverso, né cedere ad altri se non in seguito a consenso della Provincia. Qualunque utilizzazione degli immobili oggetto dell’appalto che implichi la collaborazione o la partecipazione di terzi con il concessionario, dovrà essere sottoposta alla preventiva

approvazione della Provincia senza che con la stessa venga a stabilirsi alcun rapporto diretto con i terzi stessi.

Il futuro concessionario dovrà sostenere tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni demaniali in questione.

Sono a totale carico del concessionario tutte le spese di gestione (incluse a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle relative alla fornitura idrica, tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani, nonché quelle per l'attivazione delle suddette utenze).

Il futuro concessionario dovrà inoltre:

- provvedere ad acquisire tutte le autorizzazioni di legge necessarie occorrenti per l'esercizio delle attività oggetto del presente capitolato;
- richiedere e ottenere le autorizzazioni amministrative che fossero obbligatorie per legge per il regolare funzionamento della struttura e per l'esecuzione delle opere riportate nell'art.3 del presente capitolato;
- mantenere a propria cura e spese costantemente in perfetto stato di manutenzione i beni demaniali oggetto del presente capitolato;
- provvedere a propria cura e spese alla eventuale installazione delle attrezzature necessarie per lo svolgimento della attività balneare tra cui la fornitura di lettini, sdraio, ombrelloni, ecc., inclusi tutti gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antincendio, per la messa in sicurezza e a norma di tutti gli impianti tecnologici e attrezzature in genere; tali attrezzature dovranno essere tutte esclusivamente di tipo amovibile e comunque conformi alle vigenti disposizioni di legge, con divieto assoluto di realizzare opere stabili di qualsiasi genere, incluse le recinzioni o quanto altro possa precludere il libero transito lungo la sponda;
- provvedere ad assicurarsi contro i rischi di responsabilità civile verso terzi derivanti dall'esercizio delle attività esercitate nell'area demaniale in questione, per danni a persone, animali o cose;
- individuare un luogo adeguato ove riporre e custodire le attrezzature necessarie per l'espletamento della gestione;
- garantire l'offerta di adeguati servizi igienico-sanitari e accessori anche nel rispetto della normativa sui disabili;
- garantire il transito lungo la sponda del lago Trasimeno ai sensi e per gli effetti dell'art.52 del R.D. 11-07-1913 n.959 e l'art.2 della L.R.U. n.23 del 19.07.1988 integrata con la L.R. n.25 del 27/04/1990 e L.R. n.31 del 27/03/2000; nonché ai sensi del punto 6 dell'art.19 delle N.T.A. del Piano Stralcio del Lago Trasimeno;
- predisporre n.2 copie degli elaborati tecnici che dovranno essere allegati alla concessione demaniale e precisamente: planimetria catastale in scala 1:2000; particolare planimetrico in scala 1:200 o 1:500 aggiornato con lo stato dei luoghi in cui sia evidenziato il confine demaniale, gli edifici e le attrezzature; fotografie e relazione tecnica.

Il futuro concessionario non potrà essere sostituito da alcuno nella gestione della struttura, pena la decadenza della concessione demaniale ai sensi del D.P.R. 13/09/2005 n.296 e del R.D. n.726 del 1/12/1895; per una migliore gestione degli impianti, lo stesso potrà comunque avvalersi, oltre che del proprio personale, di consulenti esterni, di prestatori d'opera e di aziende terze, fermo restando quanto contenuto nel punto precedente.

### *Consegna degli immobili e durata della concessione*

La consegna degli immobili oggetto della concessione avverrà con apposito verbale nel quale sarà descritta l'effettiva consistenza e lo stato dei beni demaniali in questione; tale verbale che sarà redatto in contraddittorio tra le parti, costituirà parte integrante e sostanziale del contratto per l'affidamento in gestione; è fatta salva comunque la facoltà della Provincia di Perugia di apportare modifiche all'impianto quando queste si renderanno necessarie durante la concessione.

La concessione sarà assentita per anni 9 e comunque fino al 31/12/2023 a decorrere dalla data del contratto, salvo i casi di decadenza, revoca o rinuncia previsti nel contratto stesso; scaduto il termine della concessione, questa si intenderà cessata senza che occorra alcun speciale diffidamento o costituzione in mora e senza che dal concessionario possano invocarsi usi e consuetudini per continuare nel godimento della concessione stessa. L'eventuale rinnovo della concessione potrà essere formalmente proposto dalla parte interessata mediante apposita richiesta prima della scadenza, in sede del quale verrà comunque rideterminato il canone di concessione.

Allo scadere della concessione o in difetto di rinnovo della stessa o comunque all'atto della sua revoca, il concessionario è tenuto a restituire i beni demaniali che ne sono oggetto liberi da persone o cose, o da qualsiasi ingerenza di terzi come collaboratori, partecipanti o prestatori di opera continuativa; gli stessi immobili dovranno essere in buono stato di conservazione generale e nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria di qualsiasi specie o entità, potrà essere richiesto alla Provincia di Perugia che rientrerà nella piena disponibilità degli stessi.

### **ART.6**

#### *Sub-affidamento*

E' espressamente vietata la sub - concessione a terzi di tutta o parte dei beni demaniale oggetto del presente capitolato. E' pertanto nullo ogni contratto eventualmente stipulato con terzi, da parte del concessionario in violazione del predetto divieto.

### **ART.7**

#### *Risoluzione del contratto*

Il contratto che verrà stipulato potrà essere risolto unilateralmente dalla Provincia di Perugia, prima della scadenza naturale, per inadempienza degli obblighi in esso previsti e qualora insorgessero serie disfunzioni nel servizio, tali da pregiudicare l'esercizio delle attività esercitate, sia per motivi di ordine igienico o morale, sia sotto il profilo della gestione; in tale caso il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o riconoscimento.

Il contratto potrà inoltre essere revocato ogni qualvolta ad esclusivo giudizio della Provincia, ciò sia richiesto da interesse pubblico ed in nessun caso e per nessun motivo il concessionario potrà avere diritto a compensi o indennizzi.

### **ART.8**

## *Determinazione del canone annuo di concessione e della cauzione*

La misura del canone annuo di concessione è stato determinato, tenuto conto della natura, destinazione d'uso, tipologia, stato di manutenzione, conservazione e ubicazione dell'immobile, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, della finalità della concessione, e adottando un saggio di capitalizzazione del 5%.

**Canone annuo di concessione pari ad €2.715,00** il tutto secondo quanto riportato nel rapporto tecnico del 15/05/2014 e successivo parere di congruità della Regione dell'Umbria espresso con nota pervenuta a questa Provincia con protoc. Reg. n. 77456 del 10.06.2014

Il deposito cauzionale per la durata della concessione di 9 anni corrisponde a due annualità e cioè a €5.000,00.

### **ART.9**

#### *Criteri per l'aggiudicazione*

La concessione sarà affidata ai sensi dell'art.55 del D.Lgs. 163/2006 con applicazione dell'art. 83 *"criterio dell'offerta economica più vantaggiosa"* con la ripartizione del punteggio massimo di 100 punti, attribuito in base ai seguenti elementi:

1) ***offerta tecnica fino ad un massimo di 70 punti, ripartiti in base ai seguenti criteri:***

Lavori di ripristino e ristrutturazione delle opere esistenti a supporto della attività e di tutti gli interventi volti alla valorizzazione dell'area demaniale in questione:	<b>Max punti 30</b> da assegnare con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"><li>- 30 punti punteggio max;</li><li>- 15 punti punteggio medio;</li><li>- 5 punti punteggio minimo</li></ul>
Utilizzazione dell'area; iniziative promozionali, di modalità di gestione della spiaggia, attività ricreative, culturali, di spettacolo, sportive, ecc.. con particolare riferimento al numero e tipologia di servizi igienici messi a disposizione e destinati all'attività di gestione, ed alla individuazione del luogo di ricovero delle attrezzature.	<b>Max punti 15</b> da assegnare con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"><li>- 15 punti punteggio max;</li><li>- 10 punti punteggio medio;</li><li>- 5 punti punteggio minimo</li></ul>
Giorni e orari di apertura dell'attività questione:	<b>Max punti 5</b> da assegnare con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"><li>- 5 punti punteggio max;</li><li>- 3 punti punteggio medio;</li><li>- 1 punti punteggio minimo</li></ul>
Manutenzione:	<b>Max punti 15</b> da assegnare con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"><li>- 15 punti punteggio max;</li><li>- 10 punti punteggio medio;</li><li>- 5 punti punteggio minimo</li></ul>
Tempo per la realizzazione dei lavori:	<b>Max punti 5</b> da assegnare con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"><li>- 5 punti punteggio max;</li><li>- 3 punti punteggio medio;</li><li>- 1 punti punteggio minimo</li></ul>

2) ***offerta economica fino ad un massimo di 30 punti ripartiti in base ai seguenti criteri:***

L'offerta economica dovrà essere espressa mediante l'indicazione, sia in cifre che in lettere, del canone di concessione annuale obbligatoriamente in aumento rispetto a quello proposto a base d'asta, che è di €2.715,00 (euro duemilasettecentoquindici);

Non saranno prese in considerazione offerte alla pari o in diminuzione; parimenti non sono ammesse offerte nelle quali non sia espresso l'importo offerto nelle due forme: cifra e lettere.

Non sono ammesse offerte parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare e comunque difformi alle presenti prescrizioni.

Non saranno comunque prese in considerazione le offerte presentate da soggetti che, alla data di pubblicazione del presente bando, risultano inadempienti, per somme non versate, relativamente ad occupazioni demaniali nell'area del lago Trasimeno.

Il punteggio per l'aggiudicazione della concessione sarà valutato da apposita commissione da nominare.

#### ART. 10

##### *Canone di concessione, cauzione e oneri per la stipula del contratto*

Il canone annuo di concessione che sarà corrisposto dalla società concessionaria dovrà essere versato annualmente e anticipatamente per tutta la durata della concessione.

Al momento della stipula del contratto il concessionario dovrà versare una cauzione dell'importo pari a due annualità del canone di concessione o costituire apposita polizza fidejussoria di pari importo.

Tutte le spese relative e consequenziali necessarie per la stipula del relativo contratto tra cui la registrazione, bolli, copie, ecc. sono a carico del concessionario.

Servizio Difesa e Gestione Idraulica  
Concessioni e Licenze lago Trasimeno  
Geom. Carlo Vannucci

Il Dirigente del Servizio  
Difesa e Gestione Idraulica  
(Ing. Gianluca Paggi)