

CAPITOLATO D'ONERI RELATIVO ALL'INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA DESTINATA A DARSENA (Lotto nr. 5 come da manifestazione d'interesse di cui alla determina Dirigenziale nr. 540/2013) POSTO ALL'INTERNO DEL PORTO TURISTICO DI CASTIGLIONE DEL LAGO

Premessa

È intenzione di questa Amministrazione procedere mediante la modalità dell'asta pubblica al rilascio della concessione a soggetti privati di un locale destinato ad attività darsena e rimessaggio natanti, situato all'interno dell'edificio destinato a servizi annesso al porto turistico di Castiglione del Lago. In particolare si tratta dello specchio d'acqua intercluso nella locale zona portuale, individuato al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago al Fg.46 Part.IIe 1544-1546, per una superficie pari a mq. 10.000,00 oltre a mq. 600,00 di banchina in terra e mq. 2.000,00 di terreno da destinare a rimessaggio temporaneo carrelli. Nel lotto in questione sono presenti n. 4 pontili galleggianti con relative passerelle di accesso nei quali possono essere ormeggiati natanti con modulo d'ingombro massimo di ml. 6,50 *2,40 per un numero complessivo di ormeggi contemporanei pari a 135 unità di navigazione. Da tale computo sono esclusi n. 4 ormeggi riservati alle soste temporanee e/o di emergenza opportunamente segnalati dalla Provincia di Perugia e n. 4 ormeggi (anch'essi opportunamente individuati e segnalati) riservati allo stazionamento dei natanti di proprietà della provincia di Perugia, del Corpo dei Vigili del Fuoco, del Comando dei Carabinieri e più in generale delle forze dell'ordine eventualmente dotate di unità di navigazione.

Dal presente lotto è comunque escluso il pontile galleggiante contraddistinto con la lettera E con il relativo specchio d'acqua riservato all'ormeggio dei natanti aventi tipologia tipica delle barche di pesca professionale, assegnati con apposito atto di disciplinare all'Ass. ARBIT

Art. 1 – Oggetto del capitolato

Oggetto del capitolato sono:

1. la gestione dello specchio d'acqua intercluso nella locale zona portuale, individuato al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago al Fg.46 Part.IIe 1544-1546, per una superficie pari a mq. 10.000,00 oltre a mq. 600,00 di banchina in terra e mq. 2.000,00 di terreno da destinare a rimessaggio temporaneo carrelli il tutto come sopra riportato e meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente capitolato (allegato A);
2. la durata della concessione della predetta porzione immobiliare;
3. l'offerta economica per la concessione sopra citata.

Art. 2 – Oggetto della concessione e consegna

La concessione delle aree demaniali e degli immobili sulle stesse esistenti, è affidata in esclusiva al concessionario che provvederà alla realizzazione delle eventuali opere di completamento che si rendesse necessario eseguire per garantire la migliore destinazione prevista alla gestione delle attività inerenti.

I verbali di consegna dei beni immobili conterranno la ricognizione esatta e l'attuale consistenza dei beni e il loro stato che saranno riportati in appositi verbali e relativa documentazione fotografica, da redigere e sottoscrivere in contraddittorio tra le parti al momento della consegna dei beni stessi.

È fatta salva comunque la facoltà per la Provincia di Perugia di apportare modifiche agli impianti e/o alle strutture quando queste si renderanno necessarie durante il periodo di durata della concessione in questione.

Art. 3 – Commissione e gestione di controllo

L'esecuzione delle opere che il concessionario attiverà, verrà controllata da apposita commissione costituita da rappresentanti della Provincia di Perugia e del Comune di Castiglione del Lago, alla quale il concessionario dovrà fornire tutta la documentazione e le notizie che eventualmente verranno richieste.

Le strutture dovranno essere aperte al pubblico, secondo quanto previsto nel piano di utilizzo proposto. Nel corso di vigenza della concessione potranno essere apportate variazioni al piano di utilizzo, previa autorizzazione della commissione.

Art. 4 - Durata dell'affidamento

La durata della concessione demaniale ha una validità per un periodo massimo di anni 9. Nel progetto di completamento e di utilizzazione delle strutture in concessione, il concessionario può proporre, in sede di gara, in relazione all'intervento presentato, la riduzione del periodo di durata della concessione che sarà oggetto di valutazione.

La Provincia di Perugia si riserva la facoltà di disdire il contratto e lo stesso si intenderà risolto di diritto senza alcun compenso o indennità per il concessionario, per gravi inadempienze dello stesso, previste nel disciplinare tipo di concessione.

Art. 5 - Migliorie

Il concessionario dovrà obbligatoriamente eseguire le eventuali opere di miglioramento e quelle di completamento funzionale, entro 12 (dodici) mesi dalla data del verbale di consegna del bene immobile (art.2).

Il concessionario dovrà, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, oltre che eseguire le opere necessarie a rendere agibile l'immobile per la destinazione prevista in oggetto, proporre in sede di gara altre opere volte a migliorare i beni immobili in concessione. Tutte le opere eseguite rimarranno comunque, ai sensi dei disposti di cui al Codice della Navigazione approvato con R.D. 30 marzo 1942 n. 327 e del Regolamento per la Navigazione Interna approvato con D.P.R. 28 giugno 1949 n. 631, di proprietà dell'Amministrazione demaniale.

In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al concessionario di ripristino immediato dei manufatti realizzati e la rimessa in pristino dei luoghi nella situazione

originaria. La commissione, costituita ai sensi del precedente art. 2, comma 3), si riserva tuttavia a proprio insindacabile giudizio la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di proporre, al Servizio preposto della Provincia di Perugia, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca della concessione.

Art. 6 - Proprietà delle opere eseguite

Il concessionario dovrà dichiarare e riconoscere che i beni oggetto del presente capitolato sono beni di natura demaniale in concessione e che pertanto ogni nuova eventuale opera edilizia e accessoria da chiunque fosse realizzata, diverrà anch'essa di piena ed esclusiva proprietà dell'Amministrazione demaniale. La presa in carico dei beni immobili, avrà luogo con modalità analoghe a quelle previste in sede di consegna iniziale e rilascio finale indicate al precedente art. 2.

Art. 7 – Inagibilità dell'immobile conseguente a lavori

In qualunque momento la Provincia di Perugia, previo accordo preventivo con il concessionario, con preavviso di 60 gg. consecutivi da notificarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R., potrà apportare ai locali oggetto della concessione, tutte le modifiche, gli ampliamenti e le migliorie che riterrà opportune e necessarie. Qualora per l'esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile alla Provincia di Perugia l'impianto dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dal concessionario.

In conseguenza dell'interruzione dell'attività, la concessione verrà prorogata di un tempo minimo pari al periodo di sospensione.

Art. 8 – Sub affidamento

È espressamente vietata la concessione a terzi di tutta o di parte della gestione degli immobili e impianti. È fatto divieto di ogni forma di sub affidamento o sub concessione. È conseguentemente nullo ogni patto eventualmente assunto dal concessionario in violazione del predetto divieto. La violazione di tali divieti, comporta inoltre la decadenza dalla concessione.

Art. 9 – Pubblicità

Al concessionario è riconosciuto il diritto di esercitare la pubblicità visiva e fonica all'interno della struttura assegnata, con l'obbligo di ottemperare al pagamento a sue spese delle relative imposte di legge.

Art. 10 - Condizioni economiche per la gestione

Le condizioni economiche per la gestione del servizio sono quelle che risultano nell'atto di affidamento.

Per la determinazione del canone annuo da corrispondere relativamente al godimento dei beni in concessione, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, della loro entità e della finalità della concessione, con particolare riferimento al valore di mercato degli immobili stessi, nonché dell'investimento di finitura a carico del concessionario. Più specificatamente il canone annuo è così di seguito determinato:

L'importo del canone annuo è di € 15.520,00 in base alla valutazione di cui alla Determina Dirigenziale n. 540/2013

Art. 11 - Criterio di aggiudicazione

La concessione sarà affidata con il sistema del pubblico incanto, attraverso procedura aperta, con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del d.lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, con la ripartizione del punteggio massimo di 100 punti, attribuito in base ai seguenti elementi:

- offerta tecnica fino a max 70 punti
- offerta economica fino a max 20 punti
- durata della concessione fino a max 10 punti

L'offerta complessivamente più vantaggiosa sarà valutata in base ai seguenti elementi:

11.1 OFFERTA TECNICA

Il concorrente dovrà indicare le modalità di gestione del servizio che intende adottare in caso di aggiudicazione. In particolare dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- a) descrizione sintetica delle modalità di gestione del bene in questione con particolare riguardo a iniziative tese alla promozione dell'attività e più in generale di quelle riguardanti l'insieme del complesso del porto turistico di Castiglione del Lago, che il concorrente si impegna a realizzare con oneri a proprio carico;
- b) indicazione dei giorni e degli orari di apertura dell'attività della darsena;
- c) programma di manutenzione ordinaria e straordinaria della parte concessa e delle parti condominiali;

Saranno oggetto di valutazione i seguenti elementi:

1	Completamento opere a supporto attività	Fornitura e posa in opera colonnine erogatrici servizi; Installazione sistema videosorveglianza; Disponibilità di rimessaggio	max punti 30
---	---	---	--------------

		invernale; Indicazione minime operazioni di alaggio e di manutenzione natanti.	
2	Programma delle iniziative promozionali	ore complessive; qualità promozione del porto turistico	max punti 15
3	Giorni e orari di apertura	ore complessive	max punti 10
4	Manutenzione	area in concessione parti condominiali	max punti 12
5	Tempo per la realizzazione dei lavori		Max punti 3

Per la valutazione delle opere di completamento a supporto dell'attività di ormeggio, verranno attribuiti i seguenti punteggi:

Fornitura e posa in opera colonnine erogatrici servizi..... punti 5;

Installazione sistema videosorveglianza.....punti 10;

Disponibilità di rimessaggio invernale.....punti 10;

Indicazione minime operazioni di alaggio e di manutenzione natanti.....punti 5.

1. Per i programmi promozionali inerenti:

2.1 l'attività esercitata max 5 punti, ripartiti come di seguito:

n. iniziative/anno max 2

qualità dell'iniziativa max 3

2.2 l'insieme del complesso del porto turistico max 10 punti, ripartiti come di seguito:

n. iniziative/anno max 3

qualità dell'iniziativa max 7

3. Per i giorni e orari di apertura max 10 punti, ripartiti come di seguito indicato:

n. complessivo annuo di ore di apertura verrà attribuito il punteggio secondo la seguente formula $10 * (X_i - 900) / X_{max}$;

X_{max} = n. di ore max offerte dai concorrenti

X_i = n. di ore offerte dal concorrente

4. Per la manutenzione max 12 punti, come di seguito indicato:

manutenzione ordinaria, verifiche, accertamenti, collaudi, programmati relativi alla porzione di struttura data in concessione max punti 4 riparti come di seguito:

per periodicità max punti 2

per materiali utilizzati max punti 1

manutenzione straordinaria programmata, relativa alla porzione di struttura data in concessione max punti 4 riparti come di seguito:

per periodicità max punti 2

per materiali utilizzati max punti 1

manutenzione ordinaria programmata, relativa alle parti condomiali max
punti 6 riparti come di seguito:

per periodicità max punti 2

per materiali utilizzati max punti 1

manutenzione straordinaria programmata, relativa alle parti condomiali max
punti 6 riparti come di seguito:

per periodicità max punti 2

per materiali utilizzati max punti 1

Il programma di manutenzione dovrà indicare le specifiche di manutenzione programmata che verrà attivata suddividendo quelle imposte dalla normativa vigente e quelle volontarie, indicando inoltre:

a) la periodicità dell'intervento

b) i materiali utilizzati.

Entro il 31/12 di ogni anno il concorrente dovrà comunicare lo stato di attuazione del programma e il consuntivo dell'anno precedente per consentire alla Provincia di Perugia di verificare e/o attivare le relative penali di cui all'art. 19.

5. Per il tempo di realizzazione dei lavori max punti 3

$3 * Y_i / Y_{min}$

Y_i : tempo offerto dal concorrente

Y_{min} : tempo minimo offerto dai concorrenti

11.2 OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere espressa mediante l'indicazione del canone d'affitto annuale in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta e indicato nel precedente art. 10.

Non sono ammesse offerte condizionate ovvero in diminuzione.

1. Per l'importo del canone verranno attribuiti max 20 punti, come di seguito indicato:

$20 * (C_i - C) / (C_{max} - C)$

C_i : offerta concorrente iesimo

C_{max} : offerta più alta

C : canone di gara (€ 15.520,00)

2. Per gli anni di validità della concessione, verranno attribuiti max 10 punti, come di seguito indicato:

$10 * (D - D_i) / (D - D_{min})$

D_i : durata del canone proposto dal concorrente iesimo

D_{min} : durata minima proposta dai concorrenti

D : durata del canone di gara (9 anni)

Art. 12 - Pagamento del canone

Il concessionario è tenuto a pagare il canone con cadenza annuale anticipata. In caso di ritardato pagamento del canone dovranno altresì essere corrisposti gli interessi legali di mora nella misura prevista dalla normativa vigente, per i primi 90 giorni. Trascorso il novantesimo giorno il contratto si intenderà automaticamente risolto con esplicita rinuncia da parte del concessionario ad ogni richiesta rivalsa ed opposizione, fatto salvo per l'amministrazione il diritto all'incameramento della cauzione definitiva e quello di rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere il risarcimento dell'eventuale maggior danno derivante dall'interruzione del servizio e a quanto eventualmente accertato in sede di valutazione dello stato dell'immobile, delle attrezzature e dei materiali concessi.

Art. 13 - Disciplina della gestione

Il concessionario, fermo restando la propria autonomia imprenditoriale, è tenuto a fornire i servizi minimi, almeno 5 giorni a settimana per otto ore al giorno nel periodo pasqua/settembre (art. 16, comma 6), garantendone l'accessibilità a tutti, nonché un livello qualitativo adeguato, sulla base della propria esperienza e professionalità tenendo conto del fatto che il negozio è comunque inserito nel contesto di un porto turistico.

Art. 14 - Personale

Il concessionario si obbliga ad applicare nei confronti dei propri dipendenti e, qualora fosse costituito in forma di società cooperativa, anche nei confronti dei soci-lavoratori impiegati nell'esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto, un trattamento economico e normativo corrispondente a quello risultante dal contratto collettivo di lavoro applicato e dagli accordi integrativi.

Il concessionario solleva la Provincia di Perugia da qualsiasi responsabilità nei confronti dei lavoratori, dipendenti e soci, assumendosi integralmente l'onere del corretto trattamento retributivo, contributivo e assistenziale, anche in sede di contenzioso sul lavoro.

Il concessionario ha l'obbligo di fornire alla Provincia di Perugia, su richiesta, la documentazione necessaria a comprovare l'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente a tutela dei lavoratori, in particolare dell'avvenuta denuncia agli Enti previdenziali, assistenziali e assicurativi.

Art. 15 – Cauzione

Al momento della stipula del contratto, il concessionario dovrà versare una cauzione dell'importo pari al canone annuo di concessione o costituire apposita polizza fidejussoria o bancaria di pari importo, a garanzia del contratto.

Il concessionario, è altresì obbligato a costituire apposita polizza fidejussoria o bancaria per un valore del 10% dell'importo preventivato per le opere di miglioramento e di completamento funzionale indicate alla lett. a) dell'Art 11 del presente capitolato, a

garanzia dell'esecuzione dei lavori stessi. Detta polizza verrà svincolata, a richiesta del concessionario, ad avvenuta ultimazione dei lavori in questione e relativo collaudo.

Art. 16 - Carattere della concessione

Tutte le prestazioni correlate alla concessione sono da considerarsi ad ogni effetto servizio di pubblico interesse e per nessuna ragione potranno essere sospese o abbandonate. Gli eventuali possibili casi di forza maggiore saranno valutati dalla competente commissione istituita ai sensi del precedente art. 2, comma 3).

Art. 17 - Obblighi del gestore

Sono a carico del concessionario i seguenti oneri:

- garantire, a proprie spese, la manutenzione ordinaria e i controlli periodici (per es. sulle caldaie) dell'immobile, dei beni ad esso connesso e delle aree attigue di pertinenza. Tali oneri si intendono comprensivi anche di quelli derivanti dalla manutenzione ordinaria delle facciate del fabbricato principale, le scale esterne, e di tutte le parti condominiali interessanti l'insieme del complesso del porto turistico, marciapiedi, aree a verde e quanto più complessivamente a tal fine è rappresentato nella planimetria allegata (allegato C) al presente capitolato, si precisa che le eventuali spese da sostenere a tale scopo, verranno ripartite in base al rapporto di superficie in concessione fra tutti i soggetti concessionari presenti all'interno del fabbricato principale del porto turistico;
- assicurare la manutenzione straordinaria necessaria in ragione di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili al concessionario stesso e a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi;
- prendere in carico ed utilizzare con cura e diligenza tutti gli impianti tecnologici, arredi, attrezzature e materiali affidati ed individuati nel verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti e sottoscritto per accettazione;
- provvedere, a proprie cura e spese, alla sostituzione degli arredi, attrezzature e materiali che si deterioreranno o subiranno danni, fornendone preventivamente puntuale descrizione, incluso l'importo di intervento, alla competente commissione istituita ai sensi del precedente art. 2, comma 3), per ottenere l'assenso; contestualmente all'assenso e all'intervento, verrà aggiornato l'inventario dei beni concessi e tutto ciò che verrà sostituito o ripristinato rientrerà esclusivamente nella completa proprietà dell'Amministrazione Provinciale senza che il concessionario possa richiedere o rivendicare alcun che in qualsiasi sede;
- integrare impianti, materiali e attrezzature eventualmente necessari per la corretta gestione del servizio (elementi di arredo, elettrodomestici, ecc...) sempre comunicando preventivamente alla competente commissione istituita ai sensi del precedente art. 2, comma 3), l'intervento e ottenere l'assenso;
- apertura, chiusura, conduzione del locale con un minimo garantito di almeno 5 giorni alla settimana, per un minimo di otto ore giornaliere, per il periodo stagionale da pasqua a fine settembre; gli orari di apertura e chiusura del servizio (tenuto conto del minimo garantito) nonchè le condizioni di fruizione sono stabiliti dal

concessionario in sede di gara e non possono essere modificati senza il preventivo consenso alla competente commissione istituita ai sensi del precedente art. 2, comma 3);

- pulizia, custodia e vigilanza dei locali, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati, nonché il ripristino o la sostituzione di tutti gli arredi del complesso che risultino deteriorati o danneggiati dall'uso anche non corretto o dalla scarsa sorveglianza;
- utilizzare per le pulizie, detersivi, detergenti, con composizione chimica che non contenga sostanze che sono considerate pericolose per l'ambiente. Le sostanze non devono essere classificate come tossiche e altamente tossiche. Gli ingredienti non devono essere tossici per riproduzione e cancerogeni;
- separazione degli impianti e installazione contatori separati di luce, acqua, gas rispetto agli altri gestori della rimanente struttura presente, se possibile e nei modi concordati con l'Amministrazione Provinciale;
- compartimentazione, secondo le vigenti normative antincendio e messa a norma degli impianti e attrezzature;
- scrupolosa osservanza delle norme vigenti o che in prosieguo dovessero essere emanate, sia in materia igienico-sanitaria sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi;
- spese tecniche di progettazione, D.L., collaudo;
- richiesta e ottenimento delle autorizzazioni amministrative che fossero obbligatorie per legge per il regolare funzionamento della struttura;
- garantire la continuità della gestione e il livello qualitativo dei servizi sopra elencati alle condizioni indicate in sede di gara;
- presentare annualmente, entro il mese di gennaio, il programma delle iniziative che intende realizzare nel corso dell'anno;
- impegnarsi a realizzare a propria cura e spese il programma di iniziative proposto in sede di gara;
- pagamento di oneri, permessi e tasse (inclusa la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani - TARSU) riguardanti il funzionamento della struttura;
- adozione di tutte le misure utili e necessarie a garantire un agevole e sicuro accesso ai locali;
- restituire, al termine della gestione, delle autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio inerenti la somministrazione di alimenti e bevande;

La Provincia di Perugia è sollevata da qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera poste in essere per qualsiasi motivo tra il concessionario e terzi.

È fatto obbligo al concessionario di provvedere, a sue spese, alla voltura degli impianti di erogazione luce, acqua, gas e telefono nonché al pagamento delle relative utenze.

Il gestore con il presente capitolato si obbliga:

- a contrarre, prima della consegna dell'impianto, con onere a proprio carico, polizza di assicurazione per la copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi, derivante al gestore per danni a persone e/o cose in conseguenza di tutte le attività gestite, con massimale minimo € 200.000,00 tutti per catastrofe, con limite di €100.000,00 per persona e di € 50.000,00 per danni a cose o animali. Tale

combinazione di massimale dovrà essere adeguata annualmente in base all'indice ISTAT;

- alla tenuta delle scritture contabili a norma di legge;
- a dotarsi di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione del ristorante sia per l'esercizio di tutte le varie attività che comunque dovranno essere preventivamente autorizzate dall'amministrazione competente;
- resta inteso che, in caso di anticipata risoluzione del contratto o alla scadenza naturale del medesimo, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni decadono automaticamente, senza che il gestore possa vantare diritti di qualsiasi natura, anche economica;
- ad effettuare la manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici facendo ricorso a ditte o persone in possesso di idonee specializzazioni;
- a provvedere alla pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni costituenti pertinenza dei locali in concessione;
- al rigoroso rispetto delle norme di legge e dei regolamenti;
- a provvedere all'allaccio di tutte le utenze necessarie al buon funzionamento delle strutture;
- a consentire libero accesso agli impianti ai componenti della commissione di controllo e al personale a ciò delegati per l'espletamento degli accertamenti ritenuti opportuni, per verificare lo stato di manutenzione, l'osservanza delle prescrizioni e l'utilizzo della strutture rispetto alle norme igienico-sanitarie;
- a provvedere alla custodia delle strutture.

Al gestore è fatto divieto di eseguire o comunque procedere a modificazioni delle strutture o a destinazioni di uso diverse dei locali da quello previsto dal presente capitolato.

Qualsiasi opera interessante gli stessi potrà essere effettuata solo con la espressa preventiva approvazione della commissione di cui al precedente art. 2, comma 3).

Il gestore non potrà essere sostituito da alcuno nella gestione della struttura, pena la decadenza di pieno diritto della concessionario stessa.

Il gestore, per la migliore gestione dell'impianto potrà avvalersi, oltre che del proprio personale, di consulenti esterni, di prestatori d'opera e di aziende terze, fermo restando quanto contenuto nel comma precedente.

Il gestore, inoltre, dovrà rispettare quanto indicato dal d.lgs. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, gli oneri derivanti dall'applicazione di tale normativa sono a carico del gestore.

Art. 18 - Obblighi della Provincia di Perugia

La Provincia di Perugia con il presente capitolato si obbliga a effettuare lavori di manutenzione straordinaria delle strutture condominiali. Qualora detti lavori si rendessero necessari per incompetenza, imperizia e negligenza nella manutenzione ordinaria e nella custodia da parte del concessionario o per riparare danni cagionati da azioni dolose. nonché quelli offerti in sede di gara e miglioramento, saranno a carico del concessionario.

La Provincia di Perugia si impegna a fornire entro il termine di consegna dell'immobile, l'accatastamento degli immobili oggetto della concessione.

Art. 19 – Responsabilità del gestore

Il gestore è l'unico responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e i terzi nell'ambito della gestione del servizio. È inoltre responsabile di qualsiasi danno o inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi la Provincia di Perugia da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della concessione, sotto il profilo civile e penale.

Art. 20 – Penali

La Provincia di Perugia, secondo la gravità delle mancanze accertate, attraverso la commissione di controllo, applicherà una penale da applicare solo dopo aver notificato in precedenza gli addebiti al gestore.

Le penali sono:

P1: mancata realizzazione delle opere previste nell'offerta secondo la qualità garantita. Penale pari al valore dichiarato in offerta detratto il valore assegnato dalla commissione di cui all'art. 2, dell'opera eseguita;

P2: penale per ritardata ultimazione dei lavori per ogni giorno di ritardo;
P2 = Canone/90

P3: penale per mancata manutenzione ordinaria annuale accertata dalla commissione di cui art. 2;
P3 = Canone/3 per ciascun anno;

P4: penale per mancata manutenzione straordinaria annuale accertata dalla commissione di cui art. 2;
P4 = Canone/2 per ciascun anno;

P5: penale per mancata attuazione dei programmi annuali offerti;
P5 = Canone/2 per ciascun anno;

P6: penale per mancata apertura dell'attività secondo quanto offerto e certificato dalla commissione di cui all'art. 2;
per ogni ora di apertura non attuata P6 = Canone/900

L'importo minimo della penale è pari al 10% del valore della concessione, pari a: anni concessione X canone offerto + valore delle migliorie

Art. 21 - Revoca concessionario

La Provincia di Perugia può revocare a proprio giudizio insindacabile la concessione, qualora insorgessero comprovate e serie disfunzioni nel servizio, tali da pregiudicare l'esercizio delle attività, sia in ordine a situazioni di carattere igienico-sanitario, sia sotto il profilo della

gestione, sia in ordine agli interventi di cui all'art. 4 del presente capitolato, nonché per mancata manutenzione ordinaria/straordinaria e per inadempienza al disciplinare tipo.

Art. 22 - Norme generali

Tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi in genere, comprese le spese contrattuali di registrazione imputabili al presente atto, derivanti dalla gestione del complesso, sono a carico del concessionario.

Art. 23 - Contenzioso

In caso di controversie che dovessero insorgere tra il Provincia di Perugia e il gestore, si ricorrerà al giudizio di un collegio di arbitri, composto da tre membri designati: uno dal comune di Castiglione del Lago, l'altro dal soggetto gestore, il terzo, con funzioni di Presidente, dalla Provincia di Perugia.