



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' NAVACCIA IN COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO

Passignano sul Trasimeno 28/01/2015

ART.1

Oggetto della concessione

Oggetto della concessione è la gestione di un'area demaniale statale del lago Trasimeno, costituita da una spiaggia ubicata entro la zona portuale di Tuoro Navaccia, come definita ai sensi del D.M. 6/6/1972, destinata ad attività balneare (spiaggia) e ad eventuali altre attività connesse ricreative sportive, ecc.

L'insieme di detti immobili è costituito essenzialmente da una fascia costiera posta sul lato Ovest del pontile per la navigazione pubblica, il tutto distinto catastalmente con le particelle n.76/r, 77/r, 131/r, 144/r, 78/r. e 82/r. del foglio 25 del Comune di Tuoro s/T.

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 a cui ritorneranno in uso allo scadere del periodo di concessione.

L'Asta Pubblica si riferisce ai seguenti beni immobili:

- porzione di terreno demaniale distinta catastalmente con le particelle n.76/r, 77/r, 131/r, 144/r, 78/r. e 82/r. del foglio 25 del Comune di Tuoro sul Trasimeno adibito ad attività balneare e ad eventuali altre attività ricreative connesse, nel rispetto comunque della destinazione urbanistica del vigente P.R.G., nonché di quello adottato del Comune di Tuoro s/T; il tutto per una superficie di mq.8.600 (di cui mq.1.400,00 da utilizzare come spiaggia attrezzata da dotare con le attrezzature necessarie (sdraio, lettini, ombrelloni, ecc.);
- n.2 Jolly box delle dimensioni di metri 2,90x6,00 ciascuno (h.2,40), per una superficie complessiva di mq.34,80 e adibiti a rimessa attrezzature balneari e pronto soccorso;
- n.8 cabine spogliatoio e servizi igienici (h.2,40), della superficie complessiva di mq. 25,08;
- docce costituite da un manufatto chiuso su tre lati e delle dimensioni di metri 3,70x2,30 h.2,40) per una superficie di mq. 8,51.

I beni demaniali si trovano in buono stato di manutenzione e sono rappresentati graficamente dagli elaborati tecnici allegati e sono costituiti da: planimetria catastale scala 1:2000, particolare planimetrico scala 1:1000, piante scala 1:100;

Una porzione del terreno demaniale di almeno il 30% dovrà essere destinato a spiaggia libera. (al netto della porzione destinata a "spiaggia attrezzata"); come evidenziato nella allegata planimetria.

ART.2

Destinazione dei beni demaniali oggetto della concessione

- a) le pertinenze demaniali in esame potranno essere concesse allo scopo di esercitare attività di balneazione nel rispetto delle vigenti normative in materia, con particolare riferimento agli aspetti urbanistici, ambientali, igienico sanitari;
- 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) 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 necessarie per lo svolgimento delle attività di cui al punto "a" dell'art.2 che il concessionario vorrà installare, 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.

Il concessionario 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. 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 concessionario sarà obbligato al ripristino dello 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 concessionario è l'unico responsabile dei rapporti con gli utenti e gestirà i beni demaniali oggetto del presente capitolato esercitando le attività 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 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 quelle relative alla fornitura idrica, tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani, nonché quelle per l'attivazione delle suddette utenze.

Il concessionario dovrà inoltre:

- provvedere ad acquisire tutte le autorizzazioni di legge necessarie occorrenti per l'esercizio delle attività oggetto del presente capitolato;
- richiesta e ottenimento delle autorizzazioni amministrative che fossero obbligatorie per legge per il regolare funzionamento della struttura;
- 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.; tali attrezzature dovranno essere tutte esclusivamente di tipo amovibile, 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;
- l'aggiudicatario 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;
- 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.

ART. 5

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 a decorrere dalla data del contratto, e comunque fino al 31/12/2023 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%; il tutto secondo quanto riportato nel parere di congruità della Regione dell'Umbria e nel rapporto tecnico del 9/09/2014.

LOTTO	IMPORTO A BASE D'ASTA DEL CANONE CONCESSORIO AL RIALZO	DEPOSITO CAUZIONALE (pari a 2 annualità riferito al canone a base d'asta)
Spiaggia Punta Navaccia	€. 4.900,00	€. 9.800,00

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 punti 70/100, ripartiti in base ai seguenti criteri:

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:

Elemento	descrizione	Punteggio massimo 70
1) Interventi di ristrutturazione	migliorie, manutenzione, tempi e modalità di realizzazione	25
2) Programma delle iniziative promozionali	Attività ricreative, culturali, di spettacolo e sportive	45

L'assegnazione dei punteggi ai singoli sub-elementi di valutazione contenuti nelle offerte tecniche (sub-elementi n. 1 e n. 2) avverrà mediante la media dei coefficienti variabili compresi tra 0 e 1, espressi in valori centesimali, attribuiti discrezionalmente da ciascun commissario secondo lo schema di seguito riportato. Detta media verrà moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile al rispettivo sub-elemento di valutazione.

Eccellente	0,76 – 1,00
Buono	0,51 – 0,75
Sufficiente	0,26 – 0,50
Insufficiente	0,00 – 0,25

Con l'applicazione del seguente procedimento:

$$C_{T(a)} = \sum_n [W_i * V_{(a) i}]$$

dove:

$C_{T(a)}$ = indice di valutazione dell'offerta tecnica(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 e uno;

\sum_n = sommatoria.

2) offerta economica fino ad un massimo di 30/100 punti come di seguito indicato:

per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa : il prezzo il punteggio verrà attribuito attraverso la seguente formula:

$$Cp(a) = 30 * (Ci/Cmax)$$

dove:

Cp(a) = indice di valutazione dell'offerta economica(a);

Ci = valore offerto dal concorrente a;

Cmax = valore dell'offerta più conveniente;

30 = punteggio massimo assegnabile.

OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà riguardare i seguenti aspetti:

- presentazione di un progetto di utilizzazione dell'immobile che tenga conto delle finalità d'uso previste dal presente capitolato, inclusi interventi di miglioramento delle strutture ivi esistenti: interventi di ristrutturazione, migliorie, di manutenzione, con indicazione dei tempi e modalità di realizzazione degli immobili e delle infrastrutture, volti alla valorizzazione dell'area demaniale in questione;

- descrizione, mediante idonea relazione tecnico - descrittiva, delle modalità di gestione dell'attività di balneazione e altre eventuali attività ricreative, culturali, di spettacolo e sportive; giorni orari di apertura;

OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere espressa mediante l'indicazione del canone di concessione annuale in aumento rispetto a quello proposto a base d'asta che è di €4.900,00.

Non sono ammesse offerte condizionate ovvero in diminuzione.

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.

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 e sarà soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolato in base alle variazioni percentuali determinate nell'anno precedente

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 fideiussoria 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)