

PROVINCIA DI PERUGIA
AREA EDILIZIA AMBIENTE E TERRITORIO
Servizio Ambiente e Territorio

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 05/07/2016

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 del R.D. n.726/1895 e in virtù delle funzioni delegate alla Provincia di Perugia in materia di demanio idrico, con la L.R. n.30 del 2/05/1980, D.L. n.112 del 31/03/1998 e la L.R. n.3 del 2/03/1999, confermate dalla Legge Regionale n.10 del 02/04/2015 avente ad oggetto *"Riordino delle funzioni amministrative regionali, di area vasta, delle forme associative di Comuni e comunali - conseguenti modificazioni normative"*; tale area è 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).

I beni demaniali oggetto del presente capitolato sono attualmente privi di qualsiasi tipo di manutenzione ed in particolare, *il pontile, il muro di contenimento, la banchina in calcestruzzo e il marciapiede, sono in parte crollati o in condizioni fatiscenti e quindi necessitano di un adeguato intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al ripristino e alla messa in sicurezza delle stesse strutture su tutto il fronte lago posto alla sinistra del pontile.*

E' previsto il sopralluogo per una visione dei beni demaniali oggetto dell'asta pubblica, che dovrà essere effettuato alla presenza di un dipendente della Provincia di Perugia, previo appuntamento da concordare con il geom. Carlo Vannucci ai n. di telefono 075-829881 - 075-8298801.

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 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; prima del suo utilizzo, l'area demaniale dovrà essere sottoposta ad un intervento di ristrutturazione di cui al successivo art.3;
 - c) Una porzione del terreno demaniale di almeno il 30% dovrà essere destinato a spiaggia libera.
 - d) La destinazione urbanistica del terreno demaniale oggetto del presente capitolato è individuata come zona "FRs" (spiaggia).

ART.3

Migliorie dei beni demaniali oggetto della concessione Proprietà degli immobili

Il concessionario dovrà provvedere al ripristino delle strutture crollate e/o fatiscenti costituite dal *pontile, dal muro di contenimento, dalla banchina in calcestruzzo e dal marciapiede*, mediante la presentazione di un progetto (vedi punto "b" di cui sopra); tale progetto sarà anche oggetto di giudizio in sede di gara; in particolare l'aggiudicatario dovrà provvedere:

- 1) a ripristinare il pontile parzialmente crollato;
- 2) 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;
- 3) 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, previo ottenimento dei relativi permessi.

Il progetto in questione dovrà essere sottoposto, da parte dell'aggiudicatario della gara, all'approvazione della Provincia di Perugia e da parte di tutti gli altri Enti territoriali, con particolare riferimento alle competenze urbanistiche e paesaggistiche, entro il 31/12/2016, pena la revoca dell'aggiudicazione; se entro 180 giorni dall'approvazione da parte degli Enti competenti i lavori non saranno terminati, la concessione demaniale decadrà automaticamente; tuttavia, qualora in sede di gara il progetto proposto preveda particolari e significative migliorie che richiedano tempi di esecuzione più lunghi, la scadenza sarà stabilita dalla commissione di gara.

Nella eventualità che le Autorità preposte rilascino parere negativo, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro 30 giorni, pena la decadenza della concessione, a presentare un nuovo progetto; qualora le Autorità preposte rilascino ulteriore parere negativo la concessione decadrà automaticamente.

Tali beni demaniali, 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.

Tutte le attrezzature mobili, necessarie per lo svolgimento delle attività di cui al punto "a" dell'art.2, nonché eventuali ulteriori migliorie dell'area demaniale, nell'ambito del progetto di utilizzazione e riqualificazione di cui ai punti 1, 2, e 3, dovranno essere preventivamente approvate da questa Provincia e da tutte le autorità territorialmente competenti;

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 ed in nessun caso il concessionario ha diritto a rimborsi, compensi o indennità per le opere eseguite; 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.6.

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

Soggetti ammessi a partecipare alla procedura

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti aventi diritto secondo le vigenti disposizioni di legge in materia, sia in forma singola che in forma associata, in possesso di tutti i requisiti richiesti per l'esercizio della propria attività di riferimento.

I soggetti concorrenti, in possesso dei requisiti necessari per lo svolgimento delle attività ricettive di cui al punto "a" dell'Art.2, dovranno avere regolare iscrizione presso la Camera di Commercio, essere in possesso di tutte le licenze e/o autorizzazioni necessarie.

ART.5

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

- a) Il concessionario sarà 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 (salvo quanto disposto nel successivo punto "c") 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;
- b) 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;
- c) 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, ne 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;

- d) Il concessionario dovrà sostenere tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni demaniali in questione;
- e) sono a 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;
- f) il 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; tutte le attrezzature e impianti (salvo quanto sarà autorizzato nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area di cui all'art.3) 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;
- 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, in sede di rilascio della concessione demaniale, n.2 copie del progetto di ristrutturazione di cui all'art.3, da allegare allo stesso atto concessorio, conforme a quanto sarà approvato dagli organi istituzionali competenti.

Il concessionario non potrà essere sostituito da alcuno nella gestione della struttura se non con specifica autorizzazione da parte dell'Autorità competente, pena la decadenza della concessione demaniale ai sensi 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 sopra contenuto.

ART. 6

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 12 e comunque fino al 31/12/2028, 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.

In caso di rinuncia alla concessione in corso d'anno, il concessionario rimane obbligato al pagamento dell'annualità del canone; qualora sia previsto l'obbligo al ripristino stato dei luoghi, la rinuncia comporta l'esonero dal pagamento del canone dal primo giorno dell'anno successivo all'eventuale comunicazione di ripristino stato dei luoghi.

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.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 stata determinata, 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 €3.315,00 (Euro tremilatrecentoquindici), il tutto secondo quanto riportato nel rapporto tecnico del 17/05/2016 successivo parere di congruità della Regione dell'Umbria espresso con nota pervenuta a questa Provincia con pec n.47958 del 27/06/2016.

Il deposito cauzionale per la durata della concessione di 12 anni corrisponde a due annualità e cioè ad €6.630,00 (Euro seimilaseicentotrenta).

ART.9

Criteri per l'aggiudicazione

La concessione sarà affidata ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. 50/2016 con applicazione dell'art. 95 "*criterio dell'offerta economicamente 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 strutture crollate e/o fatiscenti di cui all'art.3, oltre a tutte le eventuali ulteriori migliorie proposte in sede di progetto, volte alla valorizzazione del bene demaniale.	Max punti 27
Tempo per la realizzazione dei lavori	Max punti 5
Utilizzazione dell'area; iniziative promozionali, di modalità di gestione della spiaggia, attività ricreative, culturali, di spettacolo, sportive, ecc:	Max punti 12
Giorni e orari di apertura dell'attività questione:	Max punti 5
Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni demaniali in concessione:	Max punti 12
Esperienza maturata nel settore (capacità gestionale); in caso di raggruppamento il requisito dovrà essere soddisfatto da ciascun componente il raggruppamento:	<u>Max punti 9</u>

CRITERI MOTIVAZIONALI:**Giudizio-Coefficiente:**

Ottimo	1,00
Molto Buono	0,90
Buono	0,80
Discreto	0,70
Sufficiente	0,60
Insufficiente	0,50
Scarso	0,40
Limitato	0,30
Molto limitato	0,20
Appena trattato	0,10
Non valutabile	0,00

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 €.3.315,00 (euro tremilatrecentoquindici);

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 del contratto e soggetto ad adeguamento annuale, per tutta la durata della concessione, in base alla variazione percentuale media rispetto all'anno precedente – "FOI – indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati" pubblicato dall'ISTAT;.

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.

ART. 11

Sopralluogo Obbligatorio

I soggetti che intendono partecipare all'asta pubblica dovranno obbligatoriamente effettuare, pena l'esclusione, un sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente capitolato; a seguito del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione da allegare, pena l'esclusione all'istanza di partecipazione.

Per prendere visione dei beni demaniali ogni ditta interessata dovrà accordarsi con gli uffici della Provincia; il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del titolare o rappresentante legale della ditta o suo delegato (munito di delega con allegati copia dei documenti di identità del delegante e del delegato).

Ogni soggetto delegato non può rappresentare più di un concorrente.

Servizio Ambiente e Territorio
Concessioni e Licenze lago Trasimeno
F.to Geom. Carlo Vannucci

Il Dirigente del Servizio
Ambiente e Territorio
(Dott. Arch. Sergio Formica)