



**COMUNE DI MASERA**  
**Provincia Verbano-Cusio-Ossola**

## **CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL’IMMOBILE EX SCUDERIA DI VILLA CASELLI DA DESTINARE A RISTORAZIONE ED ATTIVITA’ TURISTICO-RICETTIVA**

### **Art. 1**

#### **Oggetto della concessione**

1. La concessione ha per oggetto i locali dell’ex scuderia di Villa Caselli di proprietà comunale meglio individuati al successivo art. 2 e nella planimetria allegata, da adibire a pubblico esercizio di ristorazione e attività turistico ricettiva.
2. Negli immobili di cui al comma 1 il concessionario dovrà provvedere a quanto segue:
  - ✓ **l’esercizio dell’attività di ristorazione presso il piano terra dell’immobile**, come meglio definita all’art. 8 del presente Capitolato
  - ✓ **l’esercizio dell’attività turistico-ricettiva presso il piano primo dell’immobile**
  - ✓ **l’esercizio dell’attività di E-commerce con creazione di un sito web per la commercializzazione di prodotti locali**
  - ✓ la conduzione e la manutenzione dell’immobile individuati nell’ **Allegato A** e la pulizia/manutenzione ordinaria delle aree, indicate nell’ **Allegato C**;
3. La concessione comporta quindi a carico del concessionario le seguenti attività: acquisizione dei permessi per l’esercizio dell’attività di ristorazione e turistico-ricettiva, gestione tecnico-amministrativa e contabile della stessa, sorveglianza sugli impianti e sulle strutture, nonché manutenzione relativa ai beni oggetto di concessione.
4. Il Concessionario accetta gli impianti e le strutture nello stato di fatto in cui si trovano e si assume ogni onere e responsabilità riguardo a permessi, autorizzazioni e quant’altro necessario sotto il profilo amministrativo, sanitario e tecnico per il completamento ed il successivo funzionamento di tutti gli impianti.

### **Art. 2**

#### **Identificazione dell’area**

L’area oggetto di concessione è sita all’interno del Parco di Villa Caselli in Masera, Frazione Rivorra n.31 ed è costituita da un immobile su due piani (ex scuderia) e da una terrazza antistante l’immobile.

Per tutti i dettagli planimetrici si rinvia alle planimetrie allegata al presente Capitolato.

### **Art. 3**

#### **Finalità**

Con l'affidamento in concessione degli spazi di cui trattasi, il Comune di Masera si pone quale specifico obiettivo quello di valorizzare l'edificio, a vocazione turistica e commerciale, e il territorio comunale, quale riferimento turistico e culturale, come previsto dall'art. 8, comma j) della Legge Regionale n. 38 del 29/12/2006 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

A tal fine l'attività di gestione della struttura dovrà essere ispirata ai seguenti criteri:

- destinazione di uso pubblico e di promozione degli scambi interpersonali, tramite la presenza di un'attività con destinazione commerciale soggetta ad una diffusa fruizione da parte del pubblico;
- massima qualità nella conduzione dell'attività di ristorazione con particolare attenzione all'uso di prodotti locali;
- massima qualità nella conduzione delle strutture adibite ad attività turistico-ricettiva;
- valorizzazione, commercializzazione ed esposizione di prodotti agricoli ossolani, con particolare attenzione ai prodotti enologici;
- valorizzazione dell'area attraverso l'organizzazione di eventi e manifestazioni di qualità, il cui calendario andrà previamente sottoposto all'Amministrazione Comunale

### **Art. 4**

#### **Durata della concessione**

La concessione ha una durata di 9 (nove) anni, decorrenti dalla data di stipulazione della concessione- contratto. L'attivazione dei servizi dovrà intervenire entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

Il verbale di consegna verrà redatto in contraddittorio tra le parti, entro 30 giorni dalla stipula della Concessione.

Il Concessionario può richiedere il rinnovo della concessione per un periodo pari a quello del contratto iniziale previa richiesta scritta da presentarsi almeno sei mesi prima della scadenza unitamente ad una proposta migliorativa/intervento di manutenzione straordinaria ed accettazione formale della Amministrazione a seguito di rinegoziazione del canone. L'importo contrattuale potrà subire variazioni in aumento o in diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, secondo quanto stabilito dall'art. 106, comma 12, del Codice, agli stessi patti, prezzi e condizioni del contratto originario senza diritto ad alcuna indennità, ad eccezione del corrispettivo relativo alle prestazioni effettivamente eseguite

Non sono consentite proroghe.

### **Art. 5**

#### **Calendario di utilizzo e orari**

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura della struttura almeno per n. 180 giorni/anno.

### **Art. 6**

#### **Valore della concessione**

Il valore stimato della concessione risulta essere pari ad € 194.400,00 (Euro centonovantaquattromilaquattrocento/00), IVA esclusa, per l'intera durata della stessa.

Si precisa che tale valore ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e pertanto non è garantita la realizzazione di alcun volume minimo di affari al Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente alla gestione dei servizi in concessione.

#### **Art.7**

##### **Canone di concessione e modalità di pagamento**

1. Il canone mensile a base d'asta soggetto a rialzo, dovuto per la concessione, è quantificato in **€ 1.800,00**(milleottocento/00), esclusi imposte ed oneri.  
**Per i primi 24 mesi di concessione il canone definitivo (risultante dall'esito della gara) sarà ridotto del 40 %.**
2. Il canone offerto dal soggetto risultato concessionario, sarà soggetto annualmente, a decorrere dal secondo anno di vigenza della concessione, a rivalutazione in misura percentuale pari al 100% dell'incremento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente.
3. Nello specifico il concessionario dovrà corrispondere tale canone, nella misura offerta, entro il giorno 5 dell'inizio di ogni mese, a partire dalla data di attivazione del servizio e comunque non oltre 60 giorni dalla firma della concessione-contratto;
4. Il pagamento sarà subordinato all'emissione della fattura elettronica da parte dell'Amministrazione Comunale.
5. A pena di nullità assoluta, il concessionario si impegna ad assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13/08/2010, n. 136, pertanto il pagamento sarà effettuato mediante bonifico o nelle altre modalità previste dalla L. n. 136/2010 e ss.
6. Il concessionario si obbliga a pagare per intero il canone stabilito senza mai poterlo scomputare o diminuire, per qualunque contestazione o richiesta intenda promuovere nei confronti dell'Amministrazione. Sulle somme non corrisposte l'Amministrazione procederà a farsi corrispondere gli interessi legali in vigore alla data di scadenza del pagamento. Il canone sarà assoggettato al regime fiscale vigente.

#### **Art. 8**

##### **Tipologia Attività commerciale**

Presso i locali affidati in concessione dovrà essere svolta:

- un'attività commerciale che preveda, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 03/03/2008 n. 2/R, esercizio di tipologia 4: attività di preparazione alimenti, configurabile come attività di ristorazione tradizionale.
- un'attività turistica-ricettiva e di E-Commerce secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

#### **Art. 9**

##### **Requisiti per svolgimento attività commerciale**

Il gestore dell'esercizio dovrà inoltre possedere **i requisiti morali specifici previsti dalla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**, in particolare commi 1 e 2 dell'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e, ai sensi del comma 5 del predetto articolo, tali requisiti dovranno essere posseduti:

- In caso di società o altri organismi collettivi, dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale, dai componenti dell'organo di amministrazione, da tutti i soci di società in nome collettivo, dai soci accomandatari per le società in accomandita semplice e, in ogni caso, da tutti i soggetti individuati dall'art. 2 comma 3 del D.P.R. n. 252/1998;
- In caso di impresa individuale, dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale.

Il gestore dell'esercizio, nella persona del titolare o del legale rappresentante, ovvero, in alternativa, l'eventuale persona preposta all'attività commerciale dovrà inoltre possedere:

- **i requisiti soggettivi professionali richiesti dalla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**, Legge della Regione Piemonte n. 38 del 29/12/2006 (in particolare art. 5) e successive modificazioni, e articolo 71, commi 6 e 6 bis, del D.Lgs. 59/2010;

## **Art. 10**

### **Modalità di espletamento dell'attività**

1. L'attività di ristorazione dovrà essere effettuata utilizzando materie prime di qualità, fresche e di recente acquisto.
2. Il gestore nell'attività di ristorazione dovrà attenersi scrupolosamente alla normativa in vigore in merito alle procedure di conservazione e preparazione degli alimenti con un proprio Piano di autocontrollo (D.Lgs. 193/2007).
3. Le conseguenze di legge derivanti dal mancato rispetto delle norme in materia restano imputabili esclusivamente all'aggiudicatario.
4. Nelle attività di ristorazione e ricettiva il gestore dovrà garantire un servizio di alto livello.

## **Art. 11**

### **Oneri ed adempimenti igienico sanitari**

1. Il Concessionario dovrà provvedere ad applicare tutte le norme vigenti e quelle che saranno emanate in ambito igienico-sanitario all'interno dei locali e presso le aree esterne ad essi asservite e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse.

## **Art. 12**

### **Personale**

1. L'aggiudicatario dovrà impiegare, per lo svolgimento dei servizi, personale provvisto di adeguata qualificazione professionale, regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali previsti dal CCNL in possesso di quanto previsto dalla vigente normativa di settore.
2. L'Amministrazione è esplicitamente sollevata da ogni obbligo e responsabilità verso il personale per le retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazione infortuni ed ogni altro adempimento in ordine al rapporto di lavoro, secondo le leggi ed i contratti di categoria in vigore.
3. La Ditta sarà comunque responsabile del comportamento dei suoi dipendenti in orario di servizio. Essa risponderà dei danni derivati a terzi, da comportamenti imputabili ai propri dipendenti.
4. Con la stipula del contratto, il gestore diviene responsabile del rispetto di tutte le norme inerenti la sicurezza del personale, assume la responsabilità esclusiva dell'adempimento delle

vigenti norme igieniche/infortunistiche ed esonera la Stazione appaltante da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

### **Art. 13**

#### **Avviamento commerciale**

Il concessionario riconosce e dà atto, senza riserva alcuna, che non ricorrono gli estremi che possano dar luogo al riconoscimento del cosiddetto avviamento commerciale, impegnandosi quindi a non avanzare mai alcuna pretesa al riguardo e dichiarando che l'entità dei corrispettivi che incasserà con l'espletamento dell'attività è tale che, in ogni e qualsiasi ipotesi, egli si dichiara sin d'ora soddisfatto e tacitato in ogni eventuale diritto che egli possa eventualmente far valere in sede o a seguito della scadenza o della risoluzione, per qualsiasi ragione, del contratto.

### **Art. 14**

#### **Obblighi a carico del Concessionario**

I locali e le attrezzature facenti parte della concessione vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto esistente, funzionanti e, per quanto riguarda i locali, arredati. I locali sono assegnati a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

1. L'avvio della gestione delle attività dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla firma della concessione-contratto.
2. Il concessionario si impegna a:
  - utilizzare i locali e le sue pertinenze per le finalità cui gli stessi sono stati designati;
  - corrispondere il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate mensili da corrispondere entro il 5 del mese, nonché gli oneri accessori;
  - segnalare tempestivamente a mezzo pec al Comune di Masera la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, le segnalazioni saranno esaminate dall'Amministrazione Comunale, che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;
  - tenere e far tenere un comportamento consono, nel rispetto e nella tutela dell'immagine della struttura stessa;
  - garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione (a titolo esemplificativo ma non tassativo: telefono, sito web, app etc.).
3. Il gestore dell'esercizio dovrà a propria cura e spesa:
  - assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale comprese tutte le spese relative al personale (retribuzioni, contributi ed assicurazioni), alla fornitura delle derrate e dei materiali, ai consumi di energia elettrica, acqua potabile, gas, alle pulizie relative ai locali ed agli spazi concessi, ad imposte e tasse, niente escluso.
  - svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, l'attività di ristorazione, di ricettività e di E-commerce, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

- provvedere a tutti gli adempimenti fiscali connessi all'esercizio dell'attività;
- garantire, nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale in servizio;
- provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature e custodia come definita dal Codice Civile;
- stipulare e produrre al Comune polizze assicurative come indicato nel successivo art. 19.

4. Per tutta la durata della gestione saranno a carico del Concessionario:

- Il completo funzionamento ed il mantenimento del decoro e dell'efficienza dell'immobile e delle sue pertinenze, degli impianti ad essi asserviti, secondo quanto stabilito dal presente capitolato.
- la pulizia e la perfetta sistemazione giornaliera dei locali, la pulizia e il mantenimento dei requisiti igienico sanitari e di decoro delle aree interne, esterne e delle aree verdi.
- gli oneri e adempimenti igienico-sanitari come meglio precisato all'art. 11 del presente capitolato.
- l'osservanza di tutte le normative e regolamenti in materia di esercizio di attività di somministrazione di cibi e bevande.
- il collaudo degli impianti a seguito dell'installazione delle nuove attrezzature facendo ricorso a un tecnico specializzato iscritto all'Albo;
- attivare e/o volturare a proprio carico le utenze (idriche, elettriche e telefoniche ecc.) presenti nei locali.
- la manutenzione ordinaria atta a garantire la piena e perfetta funzionalità dei locali, dei servizi, dei magazzini, degli spogliatoi, dei locali asserviti alle aree di somministrazione, degli impianti, delle aree verdi, degli spazi esterni e delle eventuali attrezzature e/o arredi a questi asserviti. In particolare il Concessionario dovrà provvedere a garantire, secondo quanto previsto dall'art. 1576 del C.C.
- la conduzione e gli interventi di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, dell'ascensore e degli impianti elettrici, per i quali il Concessionario dovrà servirsi di ditte abilitate, che garantiscano la certificazione ai sensi della normativa vigente.
- provvedere annualmente, tramite ditta specializzata alla pulizia della fossa Imhoff e dell'impianto di smaltimento delle acque reflue.

Il concessionario inoltre avrà:

- l'obbligo di organizzare almeno n. 5 eventi di carattere culturale-sociale ogni anno, anche in collaborazione con associazioni del territorio, secondo un programma che dovrà essere approvato dalla Giunta comunale;
- l'obbligo di realizzare un portale E-commerce di prodotti ossolani;
- l'obbligo a provvedere alla manutenzione ordinaria del complesso e dell'area adiacente la struttura costituita da viale d'accesso, percorsi alle serre e parcheggio come specificato nell'allegato A.
- l'obbligo ad attribuire alla struttura la denominazione "La Scuderia".

Il Concessionario potrà apportare a proprie spese modifiche migliorative agli spazi, agli impianti ed alle attrezzature. Esse dovranno, essere preventivamente concordate col Concedente e subordinate all'approvazione dello stesso. L'Ufficio Tecnico del Concedente potrà dettare prescrizioni per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, ovvero di realizzazione di migliorie, che il Concessionario vorrà eseguire.

**Art. 15**  
**Divieto di modificazione della destinazione degli impianti**

1. È espressamente vietata ogni forma di utilizzazione dei locali, degli spazi esterni e degli impianti diversa da quella prevista nella presente Concessione, salvo espressa autorizzazione della Giunta Comunale.
2. E 'inoltre fatto divieto di installare giochi elettronici, videogiochi o comunque apparecchi finalizzati al gioco d'azzardo o al gioco che implichi vincite di qualsivoglia natura.

**Art. 16**  
**Sospensione dei servizi**

1. Il Concessionario non potrà in alcun modo sospendere senza previa autorizzazione del Concedente la gestione dell'attività.
2. Il Concessionario potrà essere autorizzato a sospendere temporaneamente i servizi di cui in oggetto per limitati periodi di tempo preventivamente convenuti col Concedente.

**ART. 17**  
**Controlli e verifiche di gestione**

Il Concedente avrà piena facoltà di controllare e verificare l'attuazione delle prestazioni previste dal presente Capitolato nonché lo stato di manutenzione e di conservazione dei locali, degli impianti tecnologici e quant'altro compreso nella gestione.

**ART. 18**  
**Cauzione definitiva**

A garanzia degli obblighi assunti in dipendenza del contratto, il Concessionario deve costituire, prima della stipulazione del contratto stesso e così come indicato nel Disciplinare di gara una **fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta**, rilasciata da primario istituto, di € 25.000,00 a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

1. Ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, la cauzione definitiva può essere prestata sotto forma di cauzione o fidejussione con le modalità di cui all'art. 93 c. 2 e 3.
2. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria deve prevedere:
  - a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale,
  - b. la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 del codice civile,
  - c. la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune,
  - d. la scadenza 6 mesi successivi al termine del servizio,
  - e. che il Foro competente, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti del Comune, è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria dove ha sede il Comune.
3. La cauzione definitiva dovrà avere una durata pari a quella del contratto e s'intenderà automaticamente prorogata qualora, entro tale data, vi fossero pendenti controversie.
4. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali.

5. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria da parte della stazione appaltante, che si riserva di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.
6. Il Comune ha il diritto di valersi della cauzione definitiva per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per garantire la continuità del servizio nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del Concessionario.
7. Il Comune ha, inoltre, il diritto di valersi della cauzione definitiva per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario per le inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in loco.
8. Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto la cauzione definitiva sia stata parzialmente o totalmente incamerata dal Comune, la stessa deve essere tempestivamente reintegrata dal Concessionario, per la parte incamerata.
9. Lo svincolo della cauzione definitiva sarà effettuato al termine della durata contrattuale, previa verifica da parte del Comune dell'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi del concessionario, ivi compresi quelli nei confronti del personale e, se richiesta, rilascerà dichiarazione liberatoria.

## **ART. 19**

### **Responsabilità dell'Concessionario**

1. Il concessionario assumerà in proprio ogni responsabilità, direttamente o indirettamente connessa all'espletamento della concessione, in caso di infortuni del personale addetto al servizio, in caso di danni arrecati alle persone e/o cose, qualunque ne sia la natura o la causa. L'assunzione di tale responsabilità sarà documentata dalle seguenti polizze assicurative:
  - Polizza R.C.T. (Responsabilità civile verso terzi) con massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00 contro qualsiasi rischio derivante dalla responsabilità civile rischi per danni causati da incendi, fenomeni elettrici, esplosioni, allagamenti alla struttura, agli impianti ed alle attrezzature;
  - Polizza R.C.O. (Responsabilità civile verso prestatori di lavoro) di € 2.500.000 per sinistro.
  - Polizza incendio-fabbricato-rischio locativo nei casi di responsabilità a termine degli artt. 1588-1589 e 1611 del Codice Civile per massimale di 2.000.000 di euro.
2. Il concessionario assumerà a proprio carico l'intero onere economico di franchigie eventualmente previste nella suddetta polizza
3. Le suddette polizze dovranno essere sottoscritte con primaria Compagnia assicurativa operante nell'intero territorio nazionale e prevedere che abbiano validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave e/o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge. Copie della stessa dovrà essere consegnate all'Amministrazione prima della stipula del contratto.
4. Il concedente non assume responsabilità alcuna per danni, infortuni e altro che dovessero derivare al Concessionario nell'attuazione della concessione per qualsiasi causa. Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e prescrizioni impartite dal Concedente, arrecato per fatto, anche omissivo, proprio o dei propri dipendenti o di persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sollevando il Concedente da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.
5. Il Concedente si riserva l'azione di rivalsa nei confronti del Concessionario, qualora fosse chiamato da terzi a rispondere per danni derivanti dalla gestione dei locali e degli spazi dall'esecuzione dell'attività oggetto del contratto.
6. Resta tuttavia inteso che:
  - a. i massimali di cui al comma 2 non rappresentano il limite del danno da risarcirsi da parte del Concessionario, per il quale, nel suo valore complessivo, risponderà comunque il Concessionario medesimo,



- b. il Concessionario si impegna a fornire alla scadenza annuale del contratto prova dell'avvenuto pagamento del premio di polizza,
- c. premesso che la validità ed efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il Concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto ai sensi del successivo art. 23 con conseguente ritenzione della cauzione prestata a titolo di penale e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito,
- d. l'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

## **ART. 20**

### **Penali**

1. Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto del Comune di pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori spese e danni per le violazioni e le inadempienze che si risolvano in una non corretta gestione del servizio, il Comune stesso, fermo restando quanto previsto in altri articoli del presente Capitolato e fatta salva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, si riserva di applicare una penale di € 2.500,00 per il mancato rispetto di quanto presente nel capitolato e nell'offerta tecnica presentata.
2. L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione da parte del Comune della inadempienza mediante raccomandata o PEC, rispetto alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi notifica della contestazione stessa.
3. L'applicazione della penalità di cui sopra è indipendente dai diritti spettanti al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.
4. In ogni caso è obbligo del Concessionario dare comunicazione al Comune delle procedure correttive adottate per verificare il ripetersi dell'infrazione.
5. Il Comune si riserva, in caso di constatata applicazione di almeno 5 (cinque) penali e indipendentemente da qualsiasi contestazione, di procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con semplice provvedimento amministrativo, con conseguente esecuzione del servizio in danno del Concessionario inadempiente e incameramento della cauzione, salvo il risarcimento dei maggiori danni.
6. Il pagamento delle penali dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione formulata dal Responsabile del procedimento. Trascorso inutilmente tale termine il Concedente potrà incassare la somma riscuotendo la garanzia fideiussoria.

## **Art. 21**

### **Inadempimenti e risoluzione del contratto**

1. Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificamente contestata al Concessionario dal Responsabile dell'esecuzione del contratto a mezzo di comunicazione scritta o posta elettronica certificata, in cui faranno fede esclusivamente la data e ora di trasmissione dal Comune, inoltrata al domicilio eletto dal Concessionario; entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla data della suddetta comunicazione il Concessionario può presentare eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine il Comune, qualora non riceva giustificazioni oppure, ricevute, non le ritenga valide, applicherà le penali di cui al precedente art. 20 e comunque adotterà le determinazioni ritenute più opportune.
2. Il Comune ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:
  - a. frode nella esecuzione del servizio;
  - b. stato di inosservanza del Concessionario riguardo a tutti i debiti contratti per l'esercizio della

- propria impresa e lo svolgimento del contratto;
- c. revoca, decadenza, annullamento delle eventuali licenze o autorizzazioni prescritte da norme di legge speciali e generali di cui al presente capitolato;
  - d. mancata reintegrazione del deposito cauzionale di cui all'art. 19;
  - e. applicazione di n.5 contestazioni concluse con l'applicazione delle penalità di cui al precedente art. 20;
  - f. gravi violazioni degli obblighi previsti al precedente art. 14;
  - g. immotivata interruzione della attività;
  - h. concordato preventivo, fallimento,
  - i. stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'impresa;
  - j. qualora il Concessionario non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara;
  - k. qualora il Concessionario non sia in grado di provare, in qualsiasi momento, la copertura assicurativa di cui al precedente art. 19;
  - l. mancato rispetto di quanto disposto dalla L. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi ed in particolare di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni;
  - m. cessione a terzi in tutto o in parte della presente concessione;
3. Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto per le motivazioni sopra riportate, il Concessionario, oltre alla immediata perdita della cauzione a titolo di penale, sarà tenuto al rigoroso risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti, ed alla corresponsione delle maggiori spese che il Comune debba sostenere per il rimanente periodo contrattuale.
4. In caso di risoluzione del contratto per motivi imputabili al Concessionario, il Concedente entrerà in possesso di tutte le realizzazioni - escluso il diritto all'ammortamento e senza corresponsione alcuna di indennizzo o altre somme a qualsiasi titolo dovute.
5. È fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni per i quali, oltre che con la cauzione, il Concessionario risponde con il proprio patrimonio.

## **ART. 22**

### **Recesso**

1. Il Comune può recedere dal contratto per esigenze indifferibili o per motivi di pubblico interesse.
2. Il Concessionario è tenuto all'accettazione in qualsiasi momento del recesso unilaterale dal contratto, salvo l'obbligo del preavviso di almeno 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi.
3. Il Comune è in ogni caso esonerato dalla corresponsione di qualsiasi indennizzo o risarcimento.
4. Il Concessionario può richiedere il recesso dal contratto, a decorrere dal secondo anno, dandone preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
5. In caso di recesso del Concessionario, il Comune di Masera provvederà entro 60 (sessanta) giorni allo svincolo della cauzione previo incameramento parziale della stessa, nella misura di tre canoni mensili pieni, salvo ogni diritto all'eventuale risarcimento danni. Nulla sarà dovuto al Concessionario per gli investimenti effettuati in corso di concessione.

## **ART. 23**

### **Divieto di cessione del contratto**

1. Il Concessionario è tenuto a eseguire in proprio il servizio oggetto dell'appalto per ragioni di natura qualitativa, finalizzate a garantire uno sviluppo del progetto in capo ad un unico soggetto, sia a livello autorizzativo che gestionale ed esecutivo.
2. È vietata la sub-concessione totale o parziale anche a titolo gratuito dei locali oggetto della concessione nonché la cessione ad altri della presente concessione-contratto.

## **ART. 24**

### **Restituzione della struttura e degli spazi**

1. Allo scadere della concessione, il Concessionario è tenuto alla consegna dell'area e dell'immobile libero da persone e cose non attinenti, in perfette condizioni di manutenzione, con gli impianti conformi alle disposizioni normative sopravvenute durante la durata della concessione e senza nulla pretendere per qualsiasi causa riguardante la realizzazione degli Interventi, delle migliorie eventualmente eseguite e migliorie funzionali agli interventi di manutenzione ordinaria.
2. Alla scadenza della concessione, la proprietà di tutti i manufatti e relativi arredi inamovibili passerà al Concedente, con espressa esclusione di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico del Concedente, anche in caso di investimenti effettuati e non interamente ammortizzati.
3. Al momento della cessazione della presente concessione o in ogni altro caso di anticipata risoluzione della stessa, il Concessionario dovrà riconsegnare l'intero complesso e gli impianti in condizioni di agibilità e di uso nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo, naturalmente, il naturale deterioramento e le eventuali opere di miglioria e modifica apportate agli impianti con il consenso del Concedente. Ove non sia registrato il suddetto buono stato manutentivo, il Concedente opererà congrua ritenzione della cauzione definitiva.
4. All'atto della riconsegna al Concedente, deve essere redatto, a cura del Concessionario e in contraddittorio con il responsabile del Concedente, processo verbale di restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni.

## **ART. 25**

### **Trattamento dei dati personali**

1. Il Concessionario è responsabile del trattamento dei dati personali del Comune dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679. Tali dati quindi potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto.
2. Il Concessionario si impegna a comunicare al Comune i nominativi dei soggetti incaricati del trattamento dei dati personali prima della stipula del contratto.
3. Il Concessionario si impegna ad accettare la lettera di incarico a responsabile al trattamento ex art. 28 del regolamento (UE) 2016/679.

## **ART. 26**

### **Rispetto delle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari**

1. Il Concessionario si impegna al rigoroso rispetto di tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.
2. È a carico del Concessionario l'obbligo della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 (art 3, comma 8).
3. In particolare, il Concessionario si obbliga a utilizzare, per ogni operazione finanziaria connessa al presente contratto, conti correnti bancari o postali "dedicati", anche non in via esclusiva; gli estremi identificativi dei conti utilizzati dovranno essere comunicati all'Amministrazione in sede di stipulazione del contratto e comunque entro sette giorni dalla loro accensione, contestualmente alle generalità e al codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

## **ART. 27**

### **Spese e oneri fiscali**

1. Il contratto di concessione del servizio verrà stipulato entro 45 giorni dall'aggiudicazione definitiva

divenuta efficace.

2. Tutte le spese accessorie, relative e consequenziali, nessuna esclusa, tasse, imposte, tasse di registro e diritti di segreteria, sono a carico del Concessionario.

#### **ART. 28** **Controversie**

1. Per tutte le controversie comunque attinenti all'interpretazione o all'esecuzione del contratto, è stabilita la competenza esclusiva del Foro di Verbania.

#### **ART. 29** **Disposizioni finali e transitorie**

1. Per quanto non previsto nel presente Capitolato si fa espresso riferimento alle norme previste dal Codice Civile in quanto applicabili, alle norme del Codice dei Contratti pubblici, ove richiamate ed applicabili e a tutta la normativa speciale di settore e al D.P.R. 28/12/2000, n. 445.

#### **ALLEGATI**

Allegato A: Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, Planimetrie Catastali

Allegato B: Elenco arredi

Allegato C: Planimetria aree da manutentare