

## CAPITOLATO D'ONERI (schema di contratto)

La gestione del servizio da parte del concessionario avverrà secondo le seguenti **condizioni ed obblighi** che saranno parte integrante e sostanziale del contratto definitivo:

### ART. 1 ATTO CONSEGNA STRUTTURA

All'atto della consegna, **che avverrà non prima del rilascio di apposito Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico del Comune che attesterà l'idoneità della struttura, verrà rilasciato su richiesta del concessionario il verbale analitico dei beni mobili ed immobili e delle attrezzature in dotazione alla struttura concessa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale: detto verbale sarà sottoscritto dai legali rappresentanti del concedente e del concessionario. Nel caso dovessero risultare mancanti delle attrezzature e/o arredi necessari per lo svolgimento del servizio, il Concessionario dovrà, a sue spese, provvedere all'acquisto dei beni mobili occorrenti che resteranno di assoluta proprietà dello stesso.**

### ART. 2 MODALITA' DI GESTIONE OBBLIGATORIA DELLA STRUTTURA

Il Concessionario si impegna a gestire l'immobile concesso e relativo campeggio, per almeno 10 mesi l'anno, rispettando la destinazione economica ed obbligandosi a condurla direttamente nel rispetto di quanto previsto nei successivi articoli, esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità a riguardo. E' fatto obbligo al concessionario di assicurare la custodia ed il corretto uso di tutti gli immobili ed impianti per tutta la durata della concessione dovendo alla scadenza riconsegnarli nel pristino stato, salvo normale usura e modifiche migliorative preventivamente autorizzate, senza che queste comportino alcun obbligo ed onere per il Comune.

Il Concessionario si obbliga ad allestire apposito locale e/o spazio dedicato a Pizzeria Ristorante Bar.

### ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE IN GESTIONE

La durata della concessione è di anni dieci, a decorrere dalla data della stipula del contratto con la possibilità di rinnovo di ulteriori anni 10, a seguito di positiva gestione appositamente documentata dagli Uffici competenti.

### ART. 4 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO PER ATTIVAZIONE UTENZE E CONTRIBUTENZE

Il concessionario si occuperà direttamente dell'ottenimento e della corretta gestione di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative nonché della presentazione **all'Ufficio Comunale del SUAPE della DUA 0 giorni**, corredata di tutta la documentazione necessaria per lo svolgimento delle attività previste senza alcun impegno o responsabilità in merito da parte del Comune. Il Concessionario assume a suo carico l'impegno di recarsi sia presso l'Ufficio Comunale **dell'Azienda Elettrica** per l'istituzione dell'utenza che dal Comune passerà alla ditta conduttrice, sia presso **l'Ufficio Tributi** per le dichiarazioni relative al pagamento dei tributi dovuti in materia di IUC (Imposta Unica Comunale). Il Concessionario provvederà altresì a comunicare ad **ABBANO** il cambio d'utenza prima dell'inizio dell'attività. **L'inizio attività sarà determinato dall'aver adempiuto a questi compiti primari.**

### ART. 5 OBBLIGO REDAZIONE PIANO DI SICUREZZA

**COMUNE DI BERCHIDDA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

Il Concessionario si impegna a redigere il piano di sicurezza DVR ed HACCP entro 30 gg. dalla sottoscrizione del contratto e prima dell'inizio dell'attività all'atto della presentazione della DUA al SUAPE, pena la rescissione del contratto.

**ART. 6 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE**

Il Concessionario assume l'obbligo di ordinaria manutenzione dei locali e degli impianti tutti e della conservazione e ripristino degli arredi e attrezzature mobili sin dall'inizio dell'affidamento in gestione, mentre al Comune rimane l'obbligo di provvedere all'esecuzione della manutenzione straordinaria secondo le norme dell'art. 1621 del Codice Civile come di seguito elencato:

**COMPETENZA NEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

**OGGETTO INTERVENTO**

**DESTINATARIO INTERVENTO**

<b>OGGETTO INTERVENTO</b>	<b>DESTINATARIO INTERVENTO</b>
Installazione e/o sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	<b>proprietario</b>
Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione	<b>locatario</b>
Consumi di anergia elettrica e acqua	<b>locatario</b>
Pulizia generale, compresi materiali d'uso	<b>locatario</b>
Assicurazione delle costruzioni e degli impianti	<b>locatario</b>
Sostituzione motori e parti meccaniche, parti elettriche ed altre manutenzioni straordinarie per guasti dovuti a negligenza o cattivo utilizzo	<b>locatario</b>
Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione, sostituzione lampade, fusibili etc.	<b>locatario</b>
Riparazione e sostituzione di parti meccaniche, elettriche, di manichette, idranti, cassette etc. dovuti ad atti vandalici o furti	<b>locatario</b>
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti	<b>locatario</b>
Acquisto estintori	<b>proprietario</b>
Ricarica estintori	<b>locatario</b>

**COMUNE DI BERCHIDDA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

**IMPIANTO IDRICO SANITARIO – SERVIZI ETC.**

Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria per guasti non dovuti a negligenza o cattivo utilizzo, impianto idrico, sanitario e gas	<b>proprietario</b>
Eventuale sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria dei servizi e della cucina	<b>locatario</b>
Installazione e/o sostituzione dei contatori dell'acqua	<b>proprietario</b>
Allacciamento dalla rete sino ai contatori	<b>proprietario</b>
Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso	<b>locatario</b>
Sostituzione e/o manutenzione dei sifoni	<b>Locatario</b>
Manutenzione e riparazione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, tubazioni, valvole, canna fumaria, impianti idrico ed elettrico, avvolgimento pompe, elementi riscaldamento etc.	<b>locatario</b>
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie etc.	<b>locatario</b>

**IMPIANTO ELETTRICO**

Rifacimento, messa a norma e riparazione integrale dell'impianto elettrico	<b>proprietario</b>
Manutenzione e sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	<b>locatario</b>
Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione	<b>locatario</b>
Sostituzione lampadine	<b>locatario</b>
Consumi energia elettrica	<b>locatario</b>

**OPERE EDILI. DI FALEGNAMERIA E GIARDINAGGIO**

Rispristino intonaci di lieve entità	<b>locatario</b>
Tinteggiatura e verniciatura straordinaria delle pareti e dei soffitti, se volute dal locatario nel corso della gestione/concessione – dietro autorizzazione del comune	<b>locatario</b>
Montaggio di carta da parati o materiali similari, se voluto dal locatario nel corso del rapporto di concessione rifacimento, sostituzione e riparazione di pavimenti e di rivestimenti	<b>locatario</b>
Riparazione di porte, finestre, serrande avvolgibili, persiane etc.	<b>locatario</b>

**COMUNE DI BERCHIDDA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

Verniciatura di serramenti interni, porte e telai, finestre etc.	<b>locatario</b>
Verniciatura serramenti esterni: serrande, avvolgibili, persiane, scuri e parapetti, balconi	<b>locatario</b>
Riparazione di recinzioni e cancelli e verniciatura dei cancelli	<b>locatario</b>
Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi acqua)	<b>locatario</b>
Manutenzione impianto di irrigazione	<b>locatario</b>
Pulizia cortili ed aree verdi	<b>locatario</b>
Manutenzione ordinaria di parti elettriche esterne (pali, lampioni, porta lampade, interruttori etc.	<b>locatario</b>
Manutenzione ordinaria impianto idrico(rubinetti, saracinesche etc.)	<b>locatario</b>
Riparazione ed eventuale sostituzione di lavatoi e serbatoi dell'acqua	<b>locatario</b>
Disinfestazione e pulizia dei serbatoi della raccolta d'acqua	<b>locatario</b>
derattizzazione	<b>locatario</b>
Disinfestazione insetti	<b>locatario</b>
Tinteggiatura periodica pareti e soffitti	<b>locatario</b>
Riparazione e manutenzione ordinaria del tetto	<b>locatario</b>
Sostituzione e riparazione dei vetri, degli infissi	<b>locatario</b>
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni esterne	<b>locatario</b>

**N.B.**

**RESTA COMUNQUE INTESO CHE TUTTI GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E QUELLI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DOVUTI A NEGLIGENZA O CATTIVO UTILIZZO DEGLI IMPIANTI E/O DELLE ATTREZZATURE, SARANNO POSTI A CARICO DEL LOCATARIO.**

**ART. 7 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Le spese per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del riscaldamento e per ogni servizio necessario, gravano sul concessionario che osserverà, **pena la risoluzione del contratto,** l'esatto e puntuale pagamento sia di tutte le fatture, tasse, imposte, così come ogni altro onere anche tributario, nessuno escluso, inerente alla gestione, sollevando il Comune espressamente da ogni responsabilità contrattuale e amministrativa, anche nei confronti di terzi.

**COMUNE DI BERCHIDDA  
PROVINCIA DI SASSARI**

**ART. 8 OBBLIGO DEL CONCESSIONARIO PIANO TARIFFARIO**

Il concessionario s'impegna a praticare per la parte riservata a campeggio le tariffe vigenti del settore.

**ART. 9 OBBLIGO SEGNALAZIONE PRESENZE**

Il concessionario ha l'obbligo di segnalare alle Autorità di P.S., qualora richiesto, le presenze in campeggio, a termine delle vigenti norme in materia.

**ART. 10 OBBLIGHI LEGATI ALLA GESTIONE DEL BELVEDERE E CAMPEGGIO**

Il concessionario si obbliga a tenere esposti bene in vista nei locali d'ingresso:

- La pianta del campeggio indicante l'ubicazione e la numerazione progressiva delle piazzole;
- Il listino delle tariffe vigenti per il campeggio;
- Le norme che regolano la vita interna del campeggio che dovranno essere riunite in apposito regolamento da presentare contestualmente alla DUA che sarà presentata al SUAPE prima dell'inizio dell'Attività;

**ART. 11 OBBLIGHI PULIZIA STRUTTURA**

E' fatto obbligo al concessionario di assicurare la pulizia di tutti gli impianti e servizi di uso comune e di provvedere alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani che saranno depositati in apposita area in accordo con il servizio comunale d'igiene urbana. Il comune s'impegna al trasferimento giornaliero alla discarica pubblica dei rifiuti solidi accumulati nelle 24 ore previo pagamento di tassa rifiuti.

**ART. 12 OBBLIGHI DI GESTIONE SICURA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI  
AFFIDATI IN GESTIONE**

Alla fine del periodo di apertura al pubblico della struttura ricettiva, si osserveranno le prescrizioni e cautele per la manutenzione e la conservazione degli impianti e dei materiali in dotazione.

I materiali e/o beni mobili che possono essere danneggiati e asportati dovranno essere smontati dal posto e conservati in luogo custodito nei periodi di chiusura al pubblico.

**ART. 13 DIVIETI VARI – CAUSE DI RISOLUZIONE DI RESCISSIONE DEL  
CONTRATTO**

**È fatto divieto assoluto** al Concessionario di eseguire modifiche alla struttura senza la preventiva autorizzazione del Comune, **pena la risoluzione del contratto.**

**ART. 14 ISPEZIONI E CONTROLLI**

Il Comune si riserva il diritto, senza preavviso al fine di effettuare le necessarie ispezioni, controlli al fine di verificare che la conduzione avvenga secondo le condizioni contrattuali.

Il Comune potrà, a proposito delle osservazioni fatte dai propri rappresentanti, chiedere che siano rimossi gli inconvenienti registrati.

**ART. 15 RELAZIONE GESTIONALE ANNUALE OBBLIGATORIA**

IL Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune ogni anno **entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di gestione una relazione sull'attività svolta e sull'andamento della gestione del complesso con la relativa specifica del fatturato annuo. L'amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto qualora il Concessionario non assolva tale obbligazione su diffida ad adempiere firmata dal Responsabile del Servizio.**

**COMUNE DI BERCHIDDA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

**ART. 16 OBBLIGO DERIVANTE ANCHE IN CASO DI AMPLIAMENTO DELLA  
STRUTTURA DA PARTE DEL COMUNE**

Il Concessionario s'impegna a conservare la gestione del complesso anche nel caso questo sia potenziato o ampliato e s'impegna a gestire nell'interno dello stesso anche i servizi in questo periodo mancanti ma che potranno essere, ove necessario o utile, istituiti in futuro. S'impegna inoltre a sorvegliare le strutture e gli impianti d'uso comunale utilizzati da quanti fruiscono del complesso ricettivo ponendo particolare attenzione alla cura del verde ed eliminando tempestivamente situazioni di pericolo per l'ambiente, con particolare riferimento agli incendi, segnalando per iscritto al Comune ogni eventuale ostacolo di ordine operativo dovesse insorgere per la rimozione di eventuali pericoli di ordine pubblico.

**ART. 17 POLIZZA ASSICURATIVA**

IL Concessionario s'impegna a stipulare, già prima dell'inizio dell'attività che sarà autorizzata dal Comune a seguito di accertamento di tutte le condizioni previste dalla normativa vigente, polizza assicurativa, contro gli incendi, furti, danneggiamenti, per responsabilità civile verso terzi e per ogni altra responsabilità contrattuale che ne possa derivare dalla gestione del complesso turistico. I dati che si riferiscono alla suddetta polizza saranno iscritti nel contratto che sarà stipulato nei modi previsti dalla legge.

**ART. 18 CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone concessorio che sarà determinato in sede di aggiudicazione e sarà opportunamente specificato nel contratto dovrà essere pagato nel rispetto delle scadenze in rate mensili posticipate, pena la risoluzione del contratto.

**ART.19 POLIZZA DEFINITIVA**

A garanzia degli adempimenti contrattuali il Concessionario è obbligato a costituire una garanzia fidejussoria del 10% del canone di aggiudicazione ai sensi dell'art. 103 c. 1 del d.lgs. 50/2016 e sue modificazioni ed integrazioni. La mancata costituzione della garanzia di cui al comma 1 determinerà la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte della Stazione Appaltante (Comune) che aggiudicherà la concessione al concorrente che segue nella graduatoria;

**ART. 20 CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile costituisce clausola risolutiva espressa della presente convenzione:

- a) Il mancato pagamento al Comune, alla prescritta scadenza del corrispettivo canone dovuto;
- b) La sospensione della gestione dell'esercizio quando non sia determinata da causa di forza maggiore;
- c) L'insolvenza del gestore;
- d) L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti articoli 8,9,10;
- e) Il ritiro, la sospensione e il mancato rinnovo delle licenze e autorizzazioni di esercizio da parte della pubblica Autorità;
- f) L'inosservanza delle norme di sicurezza in genere ed antincendio in particolare;

**COMUNE DI BERTHIDDA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

**ART. 21 OBBLIGO DI COLLABORAZIONE CON LE ATTIVITA'  
ISTITUZIONALI**

Il Concessionario assume l'obbligo di gestire la struttura turistica ricettiva, su richiesta dell'Amministrazione Comunale in occasione d'importanti eventi e altre eventuali manifestazioni di carattere culturale, sportivo e/o ricreativo, mettendo a disposizione la struttura e le aree di pertinenza eseguendo il servizio in accordo con il Comune o altri Enti e/o Istituzioni incaricate dall'Amministrazione Comunale;

**ART. 22 OBBLIGHI DI CONDOTTA AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE E  
PATTO D'INTEGRITA'**

L'appaltatore dovrà attenersi, personalmente e tramite il personale preposto, agli obblighi di condotta, per quanto compatibili, previsti dal codice di comportamento adottato da questo ente, che viene consegnato in copia, e che il predetto appaltatore dichiara di conoscere ed accettare.

La violazione degli obblighi derivanti dal citato codice comporterà la risoluzione del contratto. Pertanto, in caso di inottemperanza agli obblighi comportamentali, il Comune provvederà alla contestazione, assegnando un termine di 15 giorni per la presentazione delle giustificazioni. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso di giustificazioni non idonee, il Responsabile del Area interessato disporrà, con provvedimento motivato, la risoluzione del rapporto, fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto al risarcimento dei danni.

**L'Operatore Economico partecipante alla gara dovrà sottoscrivere e presentare, a pena di esclusione dalla gara il patto d'integrità di cui all'allegato specifico;**

Il Patto d'Integrità deve essere obbligatoriamente sottoscritto in calce ed in ogni sua pagina dal legale rappresentante dell'impresa; nel caso di concorrenti costituiti in consorzi, il documento deve essere prodotto e sottoscritto, pena l'esclusione, dal rappresentante legale del Consorzio. Nel caso di concorrenti costituiti da Reti Temporanee di Imprese (R.T.I.) o da Consorzi non ancora costituiti, il patto dovrà essere sottoscritto in calce ed in ogni sua pagina dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che costituiranno, in seguito, i predetti R.T.I. o il Consorzio. La mancata consegna di tale Patto debitamente sottoscritto comporterà l'esclusione dalla gara.

**ART. 24 FACOLTA' DI NUOVA AGGIUDICAZIONE IN CASO DI RECESSO DAL  
CONTRATTO**

In caso di recesso dal contratto per qualsiasi motivo, da parte della Ditta aggiudicataria, il Comune si riserva la facoltà di concedere in gestione il complesso ricettivo alla Ditta che segue in graduatoria.

**ART. 25 ELEZIONE DOMICILIO**

Il Concessionario elegge domicilio per tutti gli effetti della presente concessione presso il Comune di Berchidda;

**ART. 26 EVENTUALI SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Le spese per l'eventuale registrazione della convenzione (il contratto sarà di scrittura privata da registrare solo in caso d'uso) saranno a carico del concessionario e il pagamento dell'imposta

**COMUNE DI BERCHIDDA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

ed eventuali oneri accessori relativi saranno a carico del concessionario che chiederà le agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni di legge.

**ART. 27 INFORMAZIONI FINALI**

Il bando sarà reso disponibile quanto prima c/o il sito del Comune e presso i seguenti Uffici:

- Responsabile del Settore Tecnico: Dott. Leonardo Lutzoni c/o sede comunale tel. 0797039021 mail: [ufficiotecnico@comune.berchidda.ot.it](mailto:ufficiotecnico@comune.berchidda.ot.it)  
Pec: [protocollo@pec.comune.berchidda.ot.it](mailto:protocollo@pec.comune.berchidda.ot.it)