



Comune di Civitavecchia
città metropolitana di Roma Capitale
Servizio Edilizia e Urbanistica, Patrimonio e Demanio
Sezione Patrimonio

CAPITOLATO D'ONERI

BANDO DI GARA CON PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 164 DEL D. LGS. N. 50/2016 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA DENOMINATA "BAGNI DELLA FICONCELLA" PRESSO LA LOCALITA' SFERRACAVALLO-CIVITAVECCHIA.
PERIODO 2020 – 2030
CIG 83474326CC



Valore stimato della concessione: Euro 1.742.500,00

Concedente: Comune di Civitavecchia
C.F.:02700960582
Sito istituzionale: www.comune.civitavecchia.rm.it
Pec: comune.civitavecchia@legalmail.it

Ufficio Responsabile: Servizio 5 Edilizia ed Urbanistica, Patrimonio e Demanio
Sezione Demanio, Patrimonio e Paesaggistica
Parco della Resistenza snc – 00053 Civitavecchia

Responsabile del procedimento: arch. Claudio Mari
Tel 0766 590300
e.mail: claudio.mari@comune.civitavecchia.rm.it

1. Oggetto della Concessione

- 1.1 Il presente Bando ha per oggetto la concessione dei servizi di gestione del complesso denominato “Bagni della Ficoncella”, sita in località Sferracavallo, identificato in C.T. al foglio n. 9 con particelle 89, 9 e 58, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Civitavecchia; la concessione comprende la riqualificazione iniziale del complesso e la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria, custodia, pulizia e sfruttamento economico mediante lo svolgimento delle attività proprie a prezzi determinati in convenzione e di quelle connesse e compatibili.
- 1.2 La gestione dei servizi comprende tutte le attività di custodia, guardiana, manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche, delle strutture, degli impianti, delle attrezzature e degli spazi esterni nonché lo svolgimento di attività connesse e compatibili con la natura del sito “Bagni della Ficoncella”, da svolgere per tutta la durata del contratto, con decorrenza di cui al successivo art. 3, a fronte della riscossione delle entrate dagli utenti e dello sfruttamento economico e funzionale dell’intero complesso.
- 1.3 Le aree oggetto della presente concessione e le strutture attualmente presenti (bar, biglietteria di ingresso, spogliatoi depositi ecc.) per le quali è prevista la sostituzione (demolizione e ricostruzione) secondo le scelte progettuali che verranno proposte nel rispetto delle tipologie e del dimensionamento indicato nel presente bando, sono elencati e descritti nell’allegato “Verbale di Constatazione e di Rilievo del complesso “Bagni della Ficoncella” del 29/11/2019, che costituisce parte integrante del presente bando.
- 1.4 Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e succ. mod. e int. (di seguito Codice), e delle disposizioni ivi contenute agli articoli 164 e seguenti alla Parte III, Titolo I, Capo I. In particolare, i ricavi della gestione del Concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato dal Concessionario e il contratto comporta il trasferimento allo stesso Concessionario del rischio operativo ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera zz), del Codice, ossia del rischio legato alla gestione dei servizi sia sul lato della domanda che su quello dell’offerta.
- 1.5 I servizi dovranno avere indirizzi specifici ed operare secondo quanto rappresentato e descritto nella “Proposta Progettuale”, allegata al presente bando, e nell’offerta tecnica dell’aggiudicatario.

2. Identificazione dell’area

L’area oggetto di concessione è sita in località Sferracavallo, identificata in C.T. al foglio n. 9 con particelle 89, 9 e 58, ed appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Civitavecchia. L’area recintata si estende per una superficie complessiva di mq. 6.000,00 ca. All’interno dell’area in oggetto sono presenti **5 vasche naturali** con differenti gradi di temperatura a partire da **quella più calda che arriva a 60°**, oltre vari manufatti ed immobili di natura precaria o stabile (e per i quali è prevista la rimozione e/o demolizione e la loro sostituzione). È caratterizzato inoltre dalla disponibilità di piccole aree a verde anche attrezzato per attività di uso elioterapico/benessere fisico, nonché un ampio parcheggio

antistante l'area ove sono presenti le vasche e gli spazi per il ristoro e l'attività di benessere fisico

L'area è dotata inoltre delle sottoelencate infrastrutture:

- N. 3 cassoni per accumulo acqua potabile da 1.500 l/cad, corredati da 2 autoclavi
- N. 3 punti acqua potabile con rubinetto, collegati direttamente alla rete idrica comunale, ma attualmente non funzionanti
- N. 3 quadri elettrici
- N. 1 pompa di captazione delle acque utilizzate nelle vasche e relativo quadro elettrico
- N. 10 punti luce con lampioncino da esterno per la zona delle vasche
- N. 3 punti luce a parete nella zona delle vasche
- Illuminazione a Led delle vasche
- N. 3 fari dell'illuminazione comunale per la zona delle vasche
- Illuminazione del parcheggio esterno con n. 5 punti luce
- Impianto antintrusione

3. Finalità/Descrizione del servizio

3.1 I servizi minimi richiesti per la gestione del complesso sono i seguenti:

- a) Apertura e chiusura al pubblico dell'area.
- b) Gestione, pulizia e messa in sicurezza del parcheggio interno all'area recintata.
- c) Pulizia, manutenzione ordinaria e gestione di tutte le attività relative all'area attrezzata a ristoro e a quelle interessate dalle vasche, dalle condotte/impianti, e dalle strutture sovrastanti che dovranno essere realizzate a cura dell'aggiudicatario ed aventi uso: Chiosco/punto di ristoro, spogliatoi, bagni e ricovero attrezzi.
- d) Sorveglianza diurna e notturna di tutta l'area recintata.
- e) Servizio bar/somministrazione di bevande e cibi precotti con l'esclusione delle attività di ristorazione e cucina

3.2 Le attrezzature, le strutture e gli impianti (compresi i manufatti dei quali è prevista la sostituzione ed indicati nell'allegato Verbale di constatazione con i numeri da 1 a 9) saranno affidati al concessionario nelle condizioni e nella consistenza in cui si trovano alla data della consegna, come risulterà dall'apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna medesima. Gli immobili e le strutture di nuova costruzione e/o installazione (Box biglietteria, chiosco bar, spogliatoi, bagni, e servizi igienici comprensivi di docce con acqua sia calda che fredda, depositi e magazzini), gli arredi, le attrezzature, impianti e strutture funzionali a garantire i servizi oggetto del presente bando, dovranno essere realizzati, acquistati ed installati dal concessionario e al termine della concessione, resteranno (ove non sia possibile la rimozione senza pregiudizio dell'opera) di proprietà del Comune senza rimborso alcuno al concessionario.

3.3 L'utilizzo del compendio dovrà rispettare le attività consentite ed i livelli essenziali delle prestazioni concernenti le attività di pubblico interesse per la quale lo stesso è stato realizzato. Pertanto saranno consentite anche manifestazioni musicali, spettacoli e attività di intrattenimento in genere, nonché attività sportive e ricreative limitatamente alle effettive possibilità che gli spazi e le strutture in concessione possono permettere, nel rispetto delle normative vigenti in materia e non sono esclusi interventi di realizzazione di strutture ed installazioni esterne, a carattere precario, costituenti superfici e volumi purché conformi alla specifica destinazione d'uso dell'area in concessione.

Considerato il contesto in cui è inserito il chiosco bar, l'attività di somministrazione di bevande e di alimenti preconfezionati dovrà privilegiare la vocazione a luogo di convivialità e di aggregazione.

Si precisa che nei locali oggetto di concessione saranno vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

L'Amministrazione si riserva, come diritto incondizionato, la possibilità di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'area per un massimo di 15 gg. (quindici giorni) l'anno, per iniziative compatibili con la loro destinazione d'uso, dalla stessa promosse o patrocinate (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima).

L'Amministrazione comunale fornisce al concessionario copia delle chiavi.

E' fatto divieto di consegnare copia di dette chiavi ad altri gruppi fruitori del sito, senza preventiva comunicazione all'Amministrazione.

Il chiosco bar e l'area di ristoro di pertinenza dovranno essere destinati allo svolgimento della sola attività di somministrazione di cibi e bevande di cui alla L.R. 21 del 29/11/2006 "*Disciplina dello svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Modifiche alle leggi regionali 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore del commercio) e successive modifiche*".

Non è ammesso l'esercizio di altre attività commerciali, a pena di decadenza della concessione. Sono a carico del concessionario tutti gli arredi interni ed esterni e le attrezzature necessarie.

Il concessionario deve provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento delle attività con oneri a suo carico.

L'attività di pubblico esercizio dovrà essere svolta per tutto il corso dell'anno nel rispetto dell'articolazione oraria prevista, ed utilizzando gli spazi aperti esterni di pertinenza al chiosco bar.

L'attività di gestione della struttura dovrà essere ispirata, ai seguenti criteri:

- ricerca della massima qualità nella conduzione delle strutture, delle attrezzature e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei bagni pubblici
- garantire l'uso più aperto, completo ed equo dei Bagni Pubblici, coniugando il massimo delle funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;

4. Durata della concessione

4.1 Dalla data di aggiudicazione della concessione, l'aggiudicatario entro 45 giorni dovrà produrre gli elaborati progettuali in forma di progetto definitivo dell'intervento di riqualificazione (nuovi volumi di servizio e sistemazioni dell'area) coerenti con quanto proposto in fase di offerta tecnica, insieme a tutta la documentazione necessaria all'approvazione del progetto. Il Comune di Civitavecchia, nelle persone del Responsabile del Procedimento e del Dirigente del servizio competente, entro 15 giorni indurranno la conferenza dei servizi per l'acquisizione di tutti i pareri necessari all'approvazione del progetto.

L'ufficio Patrimonio del Comune di Civitavecchia entro 10 giorni dalla data di approvazione del progetto provvederà alla consegna dell'area, per l'avvio dei lavori di riqualificazione che, salvo imprevisti documentabili non dipendenti dalla volontà del concessionario ed eventi eccezionali, dovranno essere ultimati entro 90 giorni dalla consegna dell'area. Entro 15 giorni dalla fine dei lavori di riqualificazione, sarà redatto in contraddittorio tra il Concessionario e il Concedente un apposito verbale di constatazione dei lavori eseguiti che avrà valore di accertamento dell'**inizio della fase di gestione**.

La Concessione avrà la durata di anni **10 (dieci)**, solari, consecutivi, con decorrenza dalla data di inizio gestione, salvo cessazione anticipata dei suoi effetti, qualora ricorra anche uno solo degli eventi indicati nel contratto di concessione.

4.2 Dalla data di redazione del verbale di inizio della fase di gestione decorrono i canoni dovuti nella misura determinata dall'offerta economica accolta.

Qualora il Concessionario dovesse disdire il contratto prima della scadenza convenuta, senza giustificato motivo e giusta causa, l'Amministrazione potrà rivalersi, a titolo di penale, su tutto il deposito cauzionale definitivo, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

4.3 Al termine della concessione, il Concessionario dovrà rimuovere le proprie apparecchiature e arredi mobili e ripristinare lo stato dei luoghi senza alcun onere per l'Amministrazione nelle condizioni in cui si trovavano prima della stipula del contratto, entro **20 (venti)** giorni, pena l'incameramento della cauzione. Le strutture fisse e i beni immobili realizzati da concessionario rimarranno per diritto di accessione di proprietà dell'Amministrazione Comunale

5. Canone di concessione e modalità di pagamento

Il canone annuo per la concessione del complesso della Ficoncella da corrispondere al Comune di Civitavecchia consiste nell'importo, maggiore o uguale a quello posto a base d'asta (euro 12.000,00 oltre IVA), che risulterà dall'offerta risultata economicamente più vantaggiosa.

Nella Concessione del complesso denominato "Bagni della Ficoncella" la controprestazione a favore del concessionario consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente tutta la struttura e di sfruttare economicamente i servizi offerti.

L'importo dei lavori eseguiti in conformità con il Progetto presentato in sede di gara, potrà essere portato in detrazione dai canoni annui dovuti, così come determinati dall'offerta economica risultata vincitrice, fino ad un massimo di cinque annualità; al fine del riconoscimento della detrazione dovrà essere documentata la spesa. Saranno esclusi dalla detrazione gli arredi mobili, le attrezzature e i macchinari utili alla gestione del chiosco-bar, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria.

Il canone risultante dall'importo a base d'asta e dal rialzo offerto in sede di gara sarà computato a partire dalla data di inizio della gestione e dovrà essere così pagato:

Per il primo anno successivo allo scomputo dei lavori eseguiti, sarà pagato entro 30 giorni dalla data di esaurimento dello scomputo in un'unica soluzione l'importo proporzionale al tempo residuo fino al 31 dicembre,

Per gli anni successivi:

1. 1/3 (un terzo) al 28 maggio;
2. 1/3 (un terzo) al 31 luglio;
3. 1/3 (un terzo) al 31 dicembre.

6. Condizioni della concessione

6.1 Il contratto di concessione sarà stipulato secondo lo schema che si accompagna al presente bando per farne parte integrante e sostanziale;

6.2 L'area oggetto della presente concessione viene assegnata nello stato di fatto in cui si trova, senza che il concessionario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti ed altri lavori (come previsti nell'allegata "PROPOSTA PROGETTUALE"), che intenda eseguire all'interno dell'Area. Tali opere devono essere in ogni caso preventivamente autorizzate dalla proprietà che vigilerà costantemente sulla loro realizzazione;

6.3 Il concessionario dichiara di conoscere i valori di tariffa del contratto di gestione dell'area della Ficoncella da applicare ai frequentatori, così ripartiti:

dalle ore 7.00 alle 20.00 – orario diurno

€ 1.00 ingresso a persona per due ore – residenti nel Comune di Civitavecchia (oltre € 1,00 per ogni frazione di 2 ore successive) parcheggio dell'auto inclusa

€ 3.00 ingresso a persona per due ore – non residenti nel Comune di Civitavecchia (oltre € 1.50 ogni frazione di 2 ore successive)

€ 1.50 parcheggio auto per due ore (oltre € 0.50 per le ore successive) Solo per i non residenti.

dalle ore 20,00 fino alle 02.00 orario notturno (esclusivamente dal 1 giugno al 15 settembre)

€ 5,00 ingresso a persona

€ 3.00 parcheggio – tariffa fissa per ingresso in orario notturno solo per i non residenti

e di non avere nessuna obiezione o eccezione in merito allo stesso per le conseguenze che tali valori possano avere sull'attività di gestione oggetto della presente concessione;

- 6.4 Il concessionario è tenuto, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione, alla produzione della garanzia fideiussoria con le caratteristiche di cui al paragrafo "Deposito cauzionale definitivo";
- 6.5 Il concessionario è tenuto, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione, a produrre idonee polizze assicurative con primaria compagnia di Assicurazione a beneficio del Comune di Civitavecchia (ai sensi dell'art.1891 cc) che lo tengano indenne contro tutti i rischi e danni attinenti allo svolgimento di tutte le attività oggetto della concessione come meglio in seguito specificato;
- 6.6 Il contratto di concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'Area;
- 6.7 L'offerta è irrevocabile, nel caso in cui il concessionario dovesse ritirare l'offerta, una volta tenutasi la seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, ovvero ancora rinunciasse alla sottoscrizione del contratto di concessione, l'aggiudicazione verrà revocata con incameramento della cauzione provvisoria, salva e riservata per il Comune di Civitavecchia di proporre la concessione agli altri concorrenti secondo la relativa graduatoria;
- 6.8 Il concessionario si obbliga volturare a proprio nome e a pagare tutte le utenze (energia elettrica, acqua, etc.), i consumi così come risultanti dalle letture effettuate in contraddittorio dai contatori in sede di verbale di consegna dell'area, onde rilevare eventuali addebiti a conguaglio;
- 6.9 Sono a carico del concessionario i bolli ed i tributi per la registrazione del contratto di concessione.

7. Gestione e manutenzione dell'Area denominata “Bagni della Ficoncella”

L'affidamento in concessione della gestione dell'Area denominata “Bagni della Ficoncella” di proprietà del Comune di Civitavecchia comprende le seguenti prestazioni con decorrenza dalla data di consegna del Sito:

1. L'apertura e chiusura del Sito che dovrà essere garantita per 365 giorni annui, per tutta la durata della relativa Concessione. L'apertura dei Bagni dovrà essere garantita dalle ore 07.00 del mattino, e la chiusura alle ore 20,00, salvo le necessarie chiusure in caso di manutenzione o pulizie straordinarie incompatibili con la fruibilità da parte della cittadinanza e sarà facoltà del gestore definire degli specifici orari sulla base della stagionalità, dandone opportuna informazione mediante apposita cartellonistica da apporre presso tutti gli accessi Sito. Nel

periodo tra il 1° giugno al 15 Settembre la chiusura dei Bagni sarà protratta dalle ore 20.00 alle ore 02,00

2. Il posticipo dell'orario di chiusura in occasione di eventi o manifestazioni dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale. Gli orari di apertura/chiusura dovranno, a cura del concessionario, essere esposti in luogo ben visibile al pubblico e fatti rispettare dai fruitori del parco stesso.
3. Servizio di custodia e sorveglianza del sito, delle attrezzature e dei servizi annessi.
4. Manutenzione del Sito che comprende:
 - a. Qualsiasi opera di giardinaggio come il taglio dell'erba, la potatura di alberi, siepi, arbusti e cespugli e la loro eventuale sostituzione. Il Concessionario è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale - Servizio Ambiente e Beni Culturali l'inizio di tali attività e, qualora necessario l'obbligo alla presentazione di autorizzazione paesaggistica (nel caso gli interventi di manutenzione al verde ricadono tra quelli di cui all'Allegato B, punto B.22 del D.P.R. n. 312/20017
 - b. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di idrici/fognari ed elettrici all'interno del sito;
 - c. Gli interventi su tutte le strutture e pertinenze provvedendo alle riparazioni che si rendessero necessarie per garantire la piena funzionalità delle stesse e la pubblica incolumità degli utenti. Le eventuali migliorie devono essere comunicate preventivamente all'Amministrazione.
 - d. Manutenzione ordinaria degli arredi esterni
5. La pulizia giornaliera dei servizi igienici con mezzi, materiali e personale a carico del Concessionario.
6. Lo svuotamento e la pulizia delle vasche minimo ogni 48 ore.
7. La pulizia degli spazi interni, la vuotatura dei cestini, mediante la raccolta differenziata giornaliera dei sacchetti porta rifiuti.
8. Trasporto al punto di raccolta, preventivamente stabilito con l'azienda preposta al servizio nel Comune di Civitavecchia, di tutti i sacchi contenenti i rifiuti differenziati
9. L'allestimento con idonei arredi e attrezzature sia del chiosco Bar (la cui realizzazione sarà a carico del concessionario secondo il progetto autorizzato) che delle aree esterne in base sempre al progetto di valorizzazione del sito approvato nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi. Tutti gli arredi e le attrezzature necessarie per l'installazione e l'avvio dell'attività saranno quindi a carico del Concessionario; alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione contrattuale esse rimarranno di proprietà del concessionario che potrà concordare la cessione al Comune o a un eventuale ditta subentrante, oppure lasciare libero i locali da arredi e attrezzature senza pretendere indennità per le spese sostenute.
10. Manutenzione della struttura e relativa area di pertinenza del chiosco bar, compreso tutti gli impianti presenti (idrico-sanitario, elettrico, fognario, ecc);
11. Interventi di derattizzazione e disinfestazione contro gli insetti di vario genere (alati e non) e tipologia in tutta l'area in Concessione;
12. Organizzazione degli eventi manifestazioni culturali, sociali, ludico-ricreative, umanitarie e sportive garantendo il presidio, la sorveglianza, la responsabilità e la gestione delle emergenze.
13. Il pagamento di tutte le utenze (elettriche, telefoniche, idriche, energetiche ecc.) provvedendo alla loro volturazione a proprio nome entro 10 giorni dalla data di consegna delle strutture in concessione
14. Verifica della perfetta funzionalità di tutti gli impianti e delle infrastrutture facenti parte della Concessione, con particolare riguardo alla effettuazione della verifica biennale dell'impianto di messa a terra ai sensi delle vigenti leggi;

Il Concessionario è tenuto a presentare entro il 31 gennaio di ogni anno la rendicontazione dei lavori di manutenzione effettuati nell'anno precedente.

Il Concessionario si impegna altresì:

- ✓ a mantenere il Sito in perfetta efficienza e garantire il rispetto delle norme vigenti.
- ✓ a nominare il Responsabile del Sito, che dovrà garantire la propria reperibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale. In caso di variazione del Responsabile, il Concessionario è tenuto a comunicare il nominativo del sostituto.
- ✓ a nominare il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta incendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza e del medico competente secondo la vigente normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.
- ✓ a segnalare all'Amministrazione l'uso improprio del Sito da parte degli utenti o di atti vandalici che si dovessero verificare.
- ✓ a comunicare all'Amministrazione eventuali danni che venissero apportati alle strutture o attrezzature durante il loro utilizzo.
- ✓ a vigilare sulle attività e sugli utenti durante il periodo di permanenza all'interno del Sito.
- ✓ A utilizzare e far utilizzare la struttura con la migliore cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione.
- ✓ dovrà dotarsi, entro dieci giorni dalla sottoscrizione del contratto di affidamento della Concessione, di apposito Regolamento per l'utilizzo di tutte le strutture (vasche comprese) e degli spazi liberi (aree a verde, zone pavimentate, ecc) che dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale che si riserva il diritto di richiedere modifiche od integrazioni.
- ✓ dovrà redigere, entro dieci giorni dalla sottoscrizione del contratto di affidamento della Concessione, ed attuare, un piano di comunicazione, promozione e valorizzazione finalizzato a dare rilievo e visibilità, attraverso tutti i mezzi di comunicazione ritenuti idonei, alle attività che si svolgono all'interno dell'Area denominata "Bagni della Ficoncella", anche attraverso la realizzazione di un sito web dedicato collegato con il sito istituzionale del Comune di Civitavecchia.
- ✓ dovrà dotarsi, di tutte le autorizzazioni e certificazioni, prescritte dalle vigenti normative per le attività di gestione del parcheggio, delle vasche, del bar e delle aree a verde. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante del Concessionario il quale è tenuto ad espletare tutte le pratiche amministrative richieste.
- ✓ dovrà adottare a propria cura e spese tutti i provvedimenti necessari atti a garantire l'incolumità del pubblico, dei frequentatori e degli operatori, ivi compresa, nel caso di necessità, la chiusura dell'impianto o di parte di esso.

8. Danni a terzi, Oneri, Obblighi e Responsabilità civili e penali del Concessionario

- 8.1 Il concessionario è obbligato a garantire l'ingresso gratuito alle vasche per le persone diversamente abili (esclusi gli accompagnatori).
- 8.2 Il concessionario è obbligato, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto, a produrre idonee polizze assicurative con primaria Compagnia di assicurazione a beneficio del Comune di Civitavecchia (ai sensi dell'art.1891 cc) che lo tengano indenne contro tutti i rischi e danni attinenti allo svolgimento di tutte le attività oggetto della concessione. In particolare:
 - Una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi, a cose di terzi e ai prestatori d'opera stipulata per una somma assicurata non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro, Euro 1.000.000,00 per persona ed Euro 300.000,00 per cose ed animali che preveda:

- la copertura dei danni per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose, comprese le installazioni fisse o mobili presenti nelle aree della struttura ed animali che il concessionario debba risarcire quale civilmente responsabile verso prestatori di lavoro da esso dipendenti e assicurati secondo le norme vigenti e verso i dipendenti stessi non soggetti all'obbligo di assicurazione contro gli infortuni nonché verso i dipendenti dei subappaltatori, impiantisti e fornitori per gli infortuni da loro sofferti in conseguenza del comportamento colposo commesso dal concessionario o da un suo dipendente del quale essa debba rispondere ai sensi dell'articolo 2049 del codice civile.
- la copertura dei danni al committente;
- la copertura per danni causati da inquinamento accidentale.
- Una polizza incendio, scoppio e conduzione fabbricati per un massimale di Euro 1.000.000,00;

I massimali sono da intendersi per ogni sinistro e per tutta la durata del contratto.

Le polizze assicurative sono prestate da una primaria Compagnia di Assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

8.3 Il costo delle suddette garanzie è da ritenersi completamente compreso nell'importo contrattuale e pertanto ogni onere relativo è di esclusiva imputazione al concessionario. La durata di tutte le garanzie, siano esse di natura contrattuale come assicurativa, dovranno essere mantenute per tutto il periodo di esecuzione delle prestazioni contrattuali. Le stesse polizze devono inoltre recare espressamente il vincolo a favore del Comune di Civitavecchia e sono efficaci senza riserve.

Il Concessionario è responsabile dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori; dei danni derivanti da irregolarità o carenze nell'esecuzione del servizio prestato; dei danni occorsi a cagione delle strutture affidategli con il presente atto.

Il concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in merito a:

- adempimenti dovuti a normative fiscali;
- sorveglianza e custodia dell'intero complesso per tutta la durata delle concessione;
- gestione della sicurezza delle aree comuni e della sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/08;.

Il Concessionario è obbligato a dotarsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni prescritte dalle vigenti normative sia per le attività che gestisce all'interno del Sito "Bagni della Ficoncella", sia per la gestione del Chiosco/Bar e dell'area ristoro esterna. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante del Concessionario il quale è tenuto ad espletare tutte le pratiche amministrative richieste.

Il Concessionario è obbligato a chiedere il consenso dell'Amministrazione qualora voglia eseguire opere, lavori o migliorie che comportino anche una variazione delle attrezzature fisse e mobili autorizzate a seguito di aggiudicazione, dotandosi di ogni autorizzazione o nulla osta previsti dalle norme vigenti. Qualora questo avvenga senza consenso o autorizzazioni previste, l'Amministrazione valuterà se mantenere le opere realizzate procedendo alla regolarizzazione delle opere con spese a carico del Concessionario o procedere al ripristino dello stato dei luoghi sempre con spese a carico del Concessionario.

Le infrastrutture a carattere stabile o mobile e le migliorie, eventualmente realizzate dal Concessionario in forza dell'autorizzazioni comunali, al termine del contratto rimarranno di proprietà del Comune senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.

Il Concessionario è responsabile dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori; dei danni derivanti da irregolarità o carenze nell'esecuzione del servizio prestato; dei danni occorsi a cagione delle strutture affidategli con il presente atto.

Resta a completo ed esclusivo carico del Concessionario qualsiasi risarcimento di danni, senza diritto di rivalsa o di compensi nei confronti dell'ente concedente.

Il concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in merito a:

- ✓ adempimenti dovuti a normative fiscali;
- ✓ sorveglianza e custodia dell'intero complesso;
- ✓ gestione della sicurezza.

Il Concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in riferimento alla gestione complessiva del Sito e ad ogni eventuale contenzioso derivante dallo svolgimento delle varie attività.

Dovranno essere adottati a cura e spese del Concessionario tutti i provvedimenti necessari atti a garantire l'incolumità del pubblico, dei frequentatori e degli operatori, ivi compresa, nel caso di necessità, la chiusura dell'impianto o di parte di esso. Di tali provvedimenti dovrà essere data immediata comunicazione al Concedente, il quale è esonerato da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il Concedente si riserva la possibilità di adottare in ogni momento i provvedimenti di chiusura sopra citati, in caso di inerzia del Concessionario, mediante sospensione della concessione, senza che il Concessionario abbia nulla a che pretendere a titolo risarcitorio o di indennizzo per effetto di tale sospensione.

Il Concessionario si impegna mettere in atto tutte le misure, i controlli e le verifiche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tramite i propri tecnici responsabili, di comunicare specifiche indicazioni e prescrizioni in ordine alla corretta manutenzione degli impianti tecnici e delle strutture in generale, oltre a quelle specificamente previste dalle normative tecniche in materia, alle quali il gestore ha l'obbligo di attenersi.

9. Controlli da parte del Committente

Fatte salve le competenze degli organi statali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di competenza, la gestione delle strutture e l'erogazione dei servizi ad essa riconducibili sono soggetti al controllo dell'Amministrazione.

Il Comune di Civitavecchia potrà effettuare, tramite propri tecnici, verifiche ed ispezioni senza obbligo di preavviso, al fine di garantire che la gestione dell'Area avvenga nel pieno rispetto di quanto previsto nelle Norme regolatrici di cui al punto successivo

In proposito l'Amministrazione ha diritto in ogni momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare le strutture (locali, attrezzature, etc.), verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento in sostituzione del concessionario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dal gestore stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione.

Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro il termine indicato, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del concessionario, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di legge e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione.

In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al concessionario sarà assegnato un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale l'Amministrazione avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere la convenzione in danno e a spese

del concessionario, senza altre formalità, incamerando la relativa cauzione prestata a garanzia della convenzione, ovvero di sostituirsi al concessionario stesso, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore

all'Amministrazione nel termine perentorio di 15 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione, salvo ogni diritto dell'Amministrazione concedente di avvalersi della cauzione prestata a garanzia della convenzione e fermo restando ogni maggiore onere, obbligo e responsabilità. L'Amministrazione Comunale e il concessionario verificheranno congiuntamente e periodicamente l'andamento organizzativo, nonché lo stato di manutenzione delle strutture.

10. Norme regolatrici e disciplina applicabile

10.1 L'esecuzione dei servizi e delle attività oggetto del presente affidamento è regolata, in via graduata:

- dalle clausole del Contratto, che costituiscono la manifestazione integrale di tutti gli accordi intervenuti tra le Parti;
- dalle disposizioni degli Atti di gara (Bando di Gara, Capitolato d'Oneri e Schema Contratto);
- da quanto previsto dall'Offerta Progettuale di Gestione dei Servizi e degli Interventi ed Attività presentate dall'aggiudicatario in sede di gara;
- dalle disposizioni del Codice Civile e, per quanto non regolato dalle clausole contrattuali e dalle disposizioni sopra richiamate, dalle disposizioni del d.lgs. 50 del 2016 e s.m.i. e del DPR n. 207/2010 e s.m.i. in quanto compatibili;
- da tutte le altre disposizioni normative applicabili alla natura dei servizi affidati.

11. Consegna e restituzione locali e attrezzature

La consegna del Sito avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra Comune e dell'affidatario, dal quale risulterà lo stato di conservazione del verde, degli ambienti e degli impianti, nonché la consistenza e lo stato delle attrezzature.

Il chiosco e gli altri manufatti avente carattere di stabilità e realizzati con tecniche costruttive e materiali che non ne consentano lo smontaggio, le attrezzature, e le essenze (alberature, arbusti, cespugli, prato, ecc.) diverranno di proprietà dell'Amministrazione per diritto di accessione e dovranno essere tenuti e consegnati alla scadenza del contratto in perfetto stato di conservazione.

Il concessionario ha la responsabilità di conservazione e custodia dei beni concessi per tutta la durata della concessione anche di quelli realizzati a spesa e cura del Concessionario.

Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal Concessionario.

Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna del Sito denominato "Bagni della Ficoncella"

12. Fruizione dell'Area denominata "Bagni della Ficoncella".

Il gestore dovrà garantire l'accesso e la fruizione del Sito comunale senza discriminare alcuno e senza prevedere a carico dell'utente, alcuna quota associativa, di iscrizione o contributo di sorta.

Il Concessionario può richiedere un contributo agli utenti in occasione di attività e manifestazioni programmate di tipo sportivo, culturale, ricreativo e per eventi organizzati in particolari ricorrenze.

Nello stabilire il piano di utilizzo del Sito oggetto della presente concessione il Concessionario si impegna a:

- ✓ effettuare la programmazione culturale, sociale, ricreativa, ludica prevedendo la collaborazione con le realtà associative del territorio;
- ✓ presentare al Comune, entro il mese di febbraio di ogni anno, la proposta di programmazione degli eventi e delle manifestazioni previste. Il tutto dovrà essere convalidato dalla stessa A.C.

nella persona del Sindaco. Se lo stesso non risponde entro dieci giorni dal ricevimento della programmazione e sue eventuali variazioni e/o integrazioni, il tutto si intenderà tacitamente accettato. Ogni variazione e modifica della programmazione in corso di anno dovrà essere prontamente resa nota all'Amministrazione.

In ordine alla fruizione quotidiana degli spazi del Sito è comunque vietato all'utenza:

- ✓ introdurre oggetti, materiali e attrezzi di qualsiasi genere ritenuti pericolosi;
- ✓ effettuare giochi o altre attività violente e pericolose;
- ✓ sporcare o rovinare in qualsiasi modo le attrezzature e i servizi;
- ✓ schiamazzi, rumori molesti o provocare risse o disordini;
- ✓ introdurre animali;

E' data facoltà al Concessionario, sia mediante l'intervento delle forze dell'ordine, sia mediante il proprio personale, di procedere all'immediato allontanamento dal Sito di tutti coloro che non rispetteranno i divieti e non manterranno un comportamento corretto ed educato nei confronti del personale e dei frequentatori del Sito stesso.

13. Personale in Servizio

Il Concessionario dovrà effettuare la gestione del servizio con proprio personale in numero adeguato rispetto alle attività svolte.

Il Concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti di qualunque operatore, le condizioni contrattuali previste dalle norme di riferimento.

Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione delle norme vigenti in materia di lavoro, di assicurazioni obbligatorie ed in materia antinfortunistica, previdenziale, assistenziale, sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008) nei confronti di tutti gli operatori dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intenderà instaurato fra detto personale e il Comune.

14. Sicurezza del Lavoro

E' fatto obbligo al concessionario, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori.

Il Concessionario deve attuare le misure di prevenzione e di protezione per i rischi sul lavoro, in particolare l'impiego di energia elettrica dovrà essere assicurato da personale che conosca la manovra dei quadri di comando e deve provvedere, inoltre, a far affiggere nei punti idonei, a proprie cure e spese, la segnaletica di sicurezza sia nel Sito che all'interno dei locali. Si precisa, per quanto riguarda la sicurezza antinfortunistica, che ogni responsabilità connessa è a carico del concessionario.

15. Documentazione da tenere presso la sede dell'Area denominata "Bagni della Ficoncella".

Il Concessionario ha l'obbligo di tenere presso ciascun impianto la seguente documentazione:

- ✓ nominativo del Responsabile del Sito e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- ✓ planimetria del Sito ed eventuali elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;

- ✓ documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- ✓ registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti;
- ✓ Formulario d'identificazione dei rifiuti trasportati (scarti di potatura, rifiuti differenziati di vario genere, ecc) debitamente compilato e timbrato

16. Garanzie Assicurative

L'affidatario della Concessione, ai sensi dell'art. 103 comma 7 del D.Lgs 50/2016, è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima dell'inizio della Concessione le sottoelencate polizze assicurative con i relativi massimali;

1. una polizza di assicurazione, con primaria compagnia di Assicurazione, che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso della durata delle Concessione, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per qualsiasi tipo di danno a cose e/o danni e infortuni a persone, che possano derivare o accadere durante l'attività di gestione, compresi eventuali atti vandalici, con un massimali di € 1.000.000;
2. una polizza RCT-RCO contro la responsabilità civile per danni causati a terzi per tutta la durata della Concessione il cui massimale è pari a 1.000.000,00 di euro.

Le coperture assicurativa decoreranno dalla data di inizio della Concessione e cesseranno alla data di emissione del certificato di riconsegna delle aree concesse. Copia di tali polizze, nonché di ogni altra polizza assicurativa necessaria per legge, deve essere depositata agli atti dell'Ufficio Patrimonio

Il Comune è esonerato da ogni tipo di responsabilità derivante dall'esercizio del servizio per i danni che dovessero derivare a persone e cose, in quanto l'eventuale responsabilità è in ogni caso dell' esercente il servizio, anche in deroga ad eventuali norme che disponessero l'obbligo di pagamento in capo al Comune ovvero la responsabilità solidale del Comune, con esclusione quindi di ogni diritto di rivalsa o di indennizzo a carico dell'Ente.

Il Comune non risponderà, ovviamente, per nessuna ragione per quanto attiene ai rapporti contrattuali che la concessionaria instaurati con eventuali terzi, così come per i rapporti che la concessionaria instauri con il personale che impiegherà nella gestione della struttura; di tutti i danni il concessionario risponderà in ogni sede.

La mancata produzione della polizza assicurativa nel termine che verrà eventualmente fissato dal Comune sarà causa di revoca dell'aggiudicazione e si provvederà alla nuova aggiudicazione in favore del secondo in graduatoria, restando comunque salvo il risarcimento dei danni.

17. Deposito cauzionale provvisorio

17.1 Il deposito cauzionale provvisorio, a garanzia dell'offerta, sarà calcolato ai sensi dell'art. 93 commi 1 e 2 del D. Lgvo 56/2016 nella misura del 10% del prezzo posto a base della gara e dovrà essere costituito da un assegno circolare intestato a: "COMUNE DI CIVITAVECCHIA". L'assegno circolare dovrà essere allegato ai fini dell'ammissibilità e/o validità della stessa. L'offerta non sarà ammessa, né sarà in ogni caso ritenuta valida, se non risulterà accompagnata dal deposito cauzionale provvisorio.

17.2 Nel caso di aggiudicazione della gara, il deposito cauzionale provvisorio sarà considerato acconto sulla prima rata.

18. Deposito cauzionale definitivo

- 18.1 A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di concessione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, l'assegnatario dovrà produrre, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgvo 50/2016, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, pari al 10% dell'importo contrattuale, e con le seguenti ulteriori principali caratteristiche:
- impegno incondizionato da parte dell'Istituto di emissione a versare entro 15 (quindici) giorni e a semplice richiesta scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, qualsiasi somma compresa nel massimale previsto, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni dell'aggiudicatario;
 - formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, alla facoltà di opporre eccezioni opponibili dall'aggiudicatario al Comune di Civitavecchia e ad eccepire le decadenze di cui all'articolo 1957 del codice civile;
 - preavviso di 6 (sei) mesi in caso di disdetta da parte dell'Istituto bancario o assicurativo.
- 18.2 L'invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà *ipso jure*, la risoluzione del contratto di concessione.

19. Subappalto

- 19.1 Il subappalto è ammesso in conformità all'art. 174 del D.lgs. 50/2016 e, in quanto compatibile, all'art. 105, nei limiti del 30%. Il concorrente deve indicare in fase di gara, nella domanda di partecipazione, le attività e/o i servizi che intende subappaltare; in mancanza di tali indicazioni il subappalto è vietato.

20. Divieto di cessione del contratto

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di risoluzione immediata del contratto in suo danno.

21. Penalità/Sanzioni

Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali d'ufficio o per denuncia di terzi, il Comune provvederà a contestare le inadempienze rilevate.

Per ciascuno dei seguenti casi di inadempimento le penali vengono così individuate:

1. mancata realizzazione delle attività minime previste dal capitolato da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
2. mancato rispetto degli oneri di pulizia e sorveglianza dell'area da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento;
3. mancato rispetto degli orari di apertura dell'area da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 400,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento;
4. mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 250,00, in funzione della gravità dell'inadempimento ;
5. svolgimento di attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, richieste dalla normativa e dal presente capitolato, da un minimo di € 1000,00 ad un massimo di € 5000,00 in funzione della gravità dell' inadempimento;

6. interruzione della fruibilità del Sito “Bagni della Ficoncella” imputabile a negligenza del Concessionario non preventivamente comunicato, da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 2000,00 al giorno, in rapporto al numero di giorni di interruzione;
7. **atteggiamento degli operatori non corretto nei confronti dell'utenza o non conforme agli standard di erogazione del servizio pubblico da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni rilievo accertato;**
8. mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento.

A fronte di inadempimenti relativi a quanto previsto dai punti precedenti, l'Amministrazione provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A./R o PEC invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee. Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie contro deduzioni entro 10 gg dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte dell'Amministrazione Comunale casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore o a fatti accertati non imputabili al Concessionario, l'Amministrazione si riserva di irrogare la penale rapportata alla gravità dell'inadempimento rilevato salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Le penali saranno applicate tramite escussione della cauzione di cui all'art. 18 che dovrà essere reintegrata nei termini sopra riportati. Qualora nel corso del servizio si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, si applicherà quanto previsto dalla normativa vigente in materia di cumulo di penali, di procedura di risoluzione contrattuale e di liquidazione, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

22. Recesso

Le parti hanno facoltà di recedere dalla concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da inviare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Dalla data di efficacia del recesso, l'Aggiudicatario deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Amministrazione.

23. Risoluzione

L'Amministrazione Comunale revocherà la gestione dell'area nel caso:

- a) di scioglimento, fallimento o cessazione dell'attività del gestore;
- b) di eccezionali necessità dell'Amministrazione Comunale rispondenti a fini pubblici;
- c) di gravi e reiterate infrazioni da parte del gestore di quanto previsto nella convenzione sottoscritta e degli atti ad essa correlati, quali:
 - a. mancato rispetto degli orari di apertura e di chiusura, senza motivazione adeguata;
 - b. arbitrario abbandono delle strutture;
 - c. sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - d. violazioni agli obblighi contrattuali;
 - e. violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;
 - f. sopravvenuta incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione, comprese le cause previste dall'art. 135 del Codice dei Contratti;
 - g. cessione del contratto . alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell' Amministrazione, della destinazione d'uso delle strutture

- h. mancata effettuazione con la dovuta diligenza delle opere di manutenzione ordinaria;
- i. mancato perseguimento delle finalità proprie delle strutture e degli impianti;
- j. danni agli ospiti e fruitori, ai beni di proprietà dell'Amministrazione derivanti da dolo e colpa grave.
- k. Chiusura continuativa dell'attività Chiosco/Bar e dell'area in concessione, senza giustificato motivo e per palese inefficienza gestionale, da parte del Concessionario,. La incapacità gestionale, sarà valuta e certificata ad insindacabile giudizio, dalla Amministrazione Comunale;
- l. Mancata realizzazione entro 90 giorni dalla consegna dell'area al concessionario, del Chiosco/Bar ed annessa area, dei locali tecnici, della Biglietteria e guardiania all'ingresso e dei Servizi Igienici necessari ad avviare la gestione del Sito "Bagni della Ficoncella" attività connesse; tale termine potrà essere derogato per eventi eccezionali e ragioni di forza maggiore indipendenti dalla volontà del concessionario;**
- m. Mancato pagamento ovvero ritardo per oltre 2 rate del canone Concessorio;

Il Comune si riserva, altresì, di risolvere il contratto, fatte salve le ulteriori conseguenze che potrebbero derivarne sotto il profilo civile e/o penale, in caso di svolgimento di lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione dell'amministrazione o senza i nulla-osta, e le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

Il Comune, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario Concessionario, si riserva la facoltà di applicare l'art. 140 del Codice dei Contratti, interpellando progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di concorso, risultanti dalla relativa graduatoria.

In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

24. Revisione dei rapporti giuridici ed economici tra le parti

I sottoscrittori della convenzione potranno concordare la rinegoziazione di nuove condizioni, anche economiche, della stessa e/o un termine di scadenza della concessione diverso quando:

- a) per ragioni imprevedute e imprevedibili, indipendenti dalla volontà del gestore, vengano a mutarsi radicalmente i presupposti di fatto e di diritto per i quali è stata data la concessione;
- b) dopo la sottoscrizione della convenzione, si determini una modifica sostanziale dell'equilibrio economico-finanziario della gestione medesima tale da pregiudicare la prosecuzione della stessa e/o di ridurne la qualità del servizio prestatto, a seguito di disposizioni dell'Amministrazione Comunale dell'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari di nuove modalità di esercizio di quanto dato in gestione e delle attività esercitate;

25. Norme generali e finali

Il rapporto tra il Comune ed il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa, finalizzato allo svolgimento di un servizio utile alla collettività.

Per quanto non espressamente regolamentato si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto, nonché alle norme del Codice Civile relativamente agli obblighi del locatore e del conduttore in materia di cosa locata.

Per qualsiasi controversia che potrà sorgere sull'applicazione della convenzione il Foro competente è quello di Civitavecchia.