

Regione Siciliana



**ASSESSORATO DELL'AGRICOLTURA DELLO SVILUPPO RURALE
E DELLA PESCA MEDITERRANEA**

DIPARTIMENTO REGIONALE DELLO SVILUPPO RURALE E TERRITORIALE

SCHEMA CAPITOLATO D'ONERI

**per l'affidamento in concessione del Complesso demaniale di Baia del Corallo in
località Sferracavallo Comune di Palermo.**

Art. 1 – OGGETTO DEL SERVIZIO

Oggetto del presente capitolato è l'affidamento in concessione **del Complesso demaniale di Baia del Corallo in località Sferracavallo Comune di Palermo di cui allo schema di bando approvato con DDG n. 1752 del 11.11.2021 e del bando approvato con DRS n. 1888 del 30.1.2021.**

Nel presente capitolato sono indicate le modalità di utilizzo del bene demaniale che il Dipartimento intende affidare e le norme che regolano i rapporti con il concessionario.

Art. 2 – CARATTERISTICHE, DURATA E IMPORTO DELLA CONCESSIONE

Prima dello svolgimento della gara i concorrenti dovranno prendere visione dell'immobile, nella data concordata con la stessa Amministrazione, non rilevando alcuna contestazione riconducibile alla mancata conoscenza di alcune o di tutte le circostanze che possano avere influito sulla determinazione della propria offerta. In alternativa all'attestato di sopralluogo potrà essere presentata la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi. Il Concessionario potrà stipulare accordi con terzi (privati, associazioni, fondazioni, enti pubblici, ecc.), ferma restando la totale responsabilità dello svolgimento dell'attività che resta a proprio esclusivo carico. Resta inteso che l'eventuale messa a disposizione di beni e servizi da parte di privati e/o altri enti pubblici avviene del tutto gratuitamente e senza alcun impegno, onere o corrispettivo alcuno a carico dell'Amministrazione, sempre nell'ottica dell'ottimale fruizione del Complesso demaniale Di Baia del Corallo di che trattasi. In ogni caso è tassativamente vietata la subconcessione.

L'affidamento in concessione del Complesso demaniale di Baia del Corallo in località Sferracavallo Comune di Palermo è stabilita in anni 9 decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabili per altri 9 anni su richiesta del concessionario da effettuarsi entro mesi 6 dalla data di scadenza della concessione, salvo diniego dell'Amministrazione concedente **per sopravvenuti** motivi di **pubblico** interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento concessorio.

Il concessionario si impegna a corrispondere un canone il cui importo minimo annuo posto a base di gara è stabilito in **Euro 100.000,00** (calcolato sulla base dei dati desunti dall'O.M.I dell'Agenzia dell'Entrate ed implementato del 20%, ai sensi della L.R. n. 9 del 15 aprile 2021, nella considerazione che la decorrenza contrattuale è stimata a partire dall'esercizio finanziario 2022). Esso sarà ricondotto all'importo offerto dall'aggiudicatario. La corresponsione del canone avverrà in rate annuali anticipate a decorrere dalla consegna del bene ed entro il 31 gennaio per ogni anno di validità della concessione. In caso di mancato pagamento entro il 31 marzo dell'anno di riferimento, salvo preventivo accordo scritto tra le parti che possa prevedere una maggiore dilazione temporale, ottenibile ad insindacabile giudizio del Dipartimento concedente ed in dipendenza di eventi eccezionali, la concessione è automaticamente revocata". E' previsto l'adeguamento annuale del canone all'indice ISTAT;

Art. 3 - MODALITA' DI ALLESTIMENTO E VALORIZZAZIONE

Il Concessionario dovrà predisporre a proprie spese l'allestimento e l'allocazione di arredi e attrezzature che meglio possono soddisfare le esigenze di valorizzazione del bene, e garantire a proprie spese la manutenzione ordinaria, il decoro e la pulizia dell'immobile concesso e delle aree di pertinenza.

Art. 4 - SICUREZZA

Nessuna responsabilità ad alcun titolo potrà essere attribuita all'Amministrazione in caso di incidenti, di ogni natura e genere, eventualmente accaduti al personale impiegato dal Concessionario o ai clienti dell'attività.

Il Concessionario dovrà prendere tutti i provvedimenti necessari perché la sua attività si svolga in condizioni permanenti di igiene e sicurezza, nel pieno rispetto delle norme vigenti o comunque applicabili nel territorio nazionale in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 5 - RECLAMI E SUGGERIMENTI

L'Amministrazione si riserva la facoltà di raccogliere con mezzi, personale e procedure proprie, le valutazioni della società civile sull'operato del Concessionario. Il Concessionario si obbliga di informare l'Amministrazione di tutte le osservazioni, i reclami e i suggerimenti presentati sotto qualsiasi forma, dalla società civile; il Concessionario si obbliga anche a corredare l'informazione con rapporti scritti contenenti spiegazioni, giustificazioni, proposte utili.

Le osservazioni i reclami e i suggerimenti che perverranno all'Amministrazione saranno trasmessi al Concessionario, che fornirà obbligatoriamente e per iscritto le spiegazioni e le giustificazioni del caso.

Art. 6 - ASSICURAZIONI

Il Concessionario è l'unico responsabile di tutti i danni causati o subiti nell'esercizio delle sue attività e assumerà in proprio ogni responsabilità, impegnandosi a tener indenne l'Amministrazione anche in sede giudiziale per infortuni o danni subiti da parte di persone o cose in dipendenza della gestione del bene.

Il concessionario è tenuto alla stipula, per l'intera durata della concessione di adeguata polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT, nonché per danni derivanti da atti vandalici e/o da eventi atmosferici, con riferimento ai beni concessi. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a 1.000.000,00 di Euro e dovrà indicare il Dipartimento concedente quale beneficiario e quale soggetto che potrà, direttamente, attivare la richiesta di risarcimento del danno. L'aggiudicatario dovrà produrre inoltre, entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, una cauzione in forma di polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, a prima escussione, per un importo pari al 50% del primo canone annuale dovuto e con validità per

l'intero periodo di concessione più un anno e quindi per complessivi anni 10 in coerenza con la durata della concessione.

Art. 7 - VIGILANZA SULLA GESTIONE

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere in ogni momento ad ispezioni, verifiche, accessi o quanto altro utile, al fine di accertare la buona conduzione e la piena applicazione da parte del Concessionario di tutte le norme vigenti, con particolare attenzione a quelle in materia di lavoro, di sicurezza e di igiene ambientale, senza che dall'esercizio di tale diritto possa sorgere pretesa alcuna di indennità o risarcimento da parte del Concessionario.

Art. 8 – ALTRI OBBLIGHI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO

E' fatto obbligo al Concessionario di:

- a. Utilizzo della struttura e sue pertinenze in modo adeguato, per le finalità a cui la stessa è destinata, considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, secondo le modalità previste nel progetto di gestione presentato in sede di gara e approvato dal Dipartimento;
- b. Custodia della struttura con diligenza professionale, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme vigenti relativi alle attività svolte;
- c. Acquisizione, a propria cura e spese, di qualsiasi autorizzazione, licenza, nullaosta, permesso o altra forma di assenso, necessari per l'utilizzo della struttura ovvero per l'attività di gestione, anche in relazione ad eventuali migliorie strutturali e potenziamenti o adeguamenti impiantistici. Il periodo di validità di tali autorizzazioni è circoscritto al periodo di concessione e non è consentita la trasferibilità delle stesse;
- d. Sono a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria dell'intera struttura e dell'area esterna pertinenziale, compresi i relativi impianti e ogni bene presente, nonché tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- e. Realizzazione del progetto di attività di gestione in conformità a quello proposto e approvato dal Dipartimento in sede di gara;
- f. Rigorosa osservanza delle Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale per la Provincia di Palermo;
- g. Il bene viene concesso nello stato d'uso, di diritto e di fatto in cui si trova. Nel caso in cui il concessionario voglia procedere a proprio esclusivo carico alla realizzazione di opere di ripristino, trasformazione, modifica o miglioria di locali e impianti, nonché delle aree esterne di pertinenza, dovrà ottenere l'autorizzazione preventiva del Dipartimento, e ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente. Si precisa, inoltre, che nessun bene presente presso l'immobile alla data

della consegna potrà essere dal concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione del Dipartimento;

- h. Mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia della struttura e dell'area pertinenziale esterna assegnata, comprensiva di viabilità di accesso e relativa segnaletica;
- i. Rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale, contributivo e di pubblica sicurezza;
- l. Pagamento di tutte le spese di utenze, quali energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, trasporto e smaltimento dei rifiuti, e di ogni altra eventuale tariffa, tassa o canone previsto dalla legge o ascrivibile al servizio di gestione. Entro i successivi 30 gg. dall'avvenuta consegna della struttura, il concessionario dovrà volturare a proprio nome le utenze;
- m. Attuazione di norme di comportamento sostenibili, quali l'utilizzo di prodotti di consumo non inquinanti, contenimento degli sprechi (idrici, energetici etc.) e pratica della raccolta differenziata dei rifiuti;
- n. Garantire la facile ed efficiente reperibilità, dotandosi a proprie spese di adeguati strumenti di comunicazione;
- o. Per tutta la durata del contratto, il concessionario deve garantire, nei confronti del personale addetto, la scrupolosa osservanza delle disposizioni dettate dal contratto collettivo di lavoro e degli eventuali contratti integrativi aziendali e di tutte le norme in materia sicurezza del lavoro, nonché l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e dei soci.

L'affidatario resta inoltre obbligato a:

- p. Indicare, ogni volta che se ne presenti l'opportunità, anche in occasione di interviste con organi di stampa o mezzi di comunicazione, di propri associati e/o dipendenti, che l'Ente proprietario della struttura è la Regione Siciliana - Dipartimento Regionale dello Sviluppo rurale e territoriale;
- q. chiedere apposita autorizzazione al Dipartimento qualora volesse svolgere qualsiasi iniziativa diversa e indipendente da quanto disciplinato dal presente Capitolato.

Art. 9 - INADEMPIENZE E PENALI

Il Dipartimento può dichiarare decaduta la concessione in caso di inadempienza degli obblighi stabiliti e/o di riscontrata cattiva gestione. Il concedente, in alternativa alla decadenza, si riserva la facoltà di applicare al concessionario penali fino ad un ammontare annuo pari al 10% del canone previsto su base annua, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

Art. 10- CESSAZIONE

Alla scadenza o alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà lasciare gli arredi di proprietà della Amministrazione in condizioni ottimali. Potrà liberamente disporre degli allestimenti e di tutti i supporti di sua proprietà utilizzati nella conduzione dell'attività senza alcun obbligo per l'Amministrazione di riscattarli o corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo.

Art. 11 – DECADENZA

Comportano la decadenza della concessione per colpa del Concessionario, previo accertamento della Amministrazione e constatazione da parte della medesima:

1. la mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati;
2. le violazioni degli obblighi contrattuali e degli obblighi ed oneri del presente capitolato;
3. la dichiarazione di insolvenza, la messa in liquidazione, la cessazione di attività del concessionario;
4. eventuali sentenze di condanna del concessionario per delitti che incidano sulla moralità professionale;
5. l'inadempimento da parte del concessionario degli obblighi assicurativi anche a favore di terzi, nonché relativi al pagamento delle retribuzioni dei lavoratori e dei relativi contributi previdenziali ed assistenziali;
6. la perdita dei requisiti di ordine morale e generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione, di cui all'art. 80 del D.L. n. 50/2016 e s.m.i. nonché dei reati di cui agli artt. 32-ter e 32-quater del codice penale, anche ai sensi del D.Lgs. n.159/2011 (Codice Antimafia) e s.m.i..

La decadenza comporterà, di diritto e in ogni caso, l'incameramento della cauzione prestata.

In caso di decadenza della concessione non spetterà al Concessionario alcun indennizzo, ad alcun titolo, neppure a titolo di rimborso spese.

In tutti i casi di risoluzione del contratto per colpa del Concessionario, quest'ultimo ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento che ha causato la risoluzione. In caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi contrattuali, l'Amministrazione comunicherà per iscritto al Concessionario le inadempienze riscontrate, ingiungendogli di adeguarsi con immediatezza alle prescrizioni impartite per la corretta prosecuzione delle attività stabilite nel contratto.

Il Concessionario potrà esporre le proprie ragioni o eliminare le cause di decadenza entro i venti giorni successivi alla contestazione.

Trascorso inutilmente tale termine sarà dichiarata la decadenza.

Art. 12 – CONTROVERSIE

Per ogni controversia non risolta in via stragiudiziale sarà competente il Foro di Palermo. E', in ogni caso, escluso il ricorso all'arbitrato.

Luogo e data _____

Allegato al DDG n. 1752 del 11.11.2021

Per accettazione ed impegno di adempimento

Il Concessionario Signor /a _____