

DISCIPLINARE CONCESSIONE

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI LOCALI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE COMUNALE, A DESTINAZIONE COMMERCIALE/ NOLEGGIO E DEPOSITO BICICLETTE/BAGNI DEL PARCHEGGIO INTERMODALE DI PONTASSERCHIO - PIAZZA GIOVANNI XXIII.

1. Oggetto della concessione

parte delle seguenti unità immobiliari, di proprietà comunale, ubicate a San Giuliano Terme, in Piazza Giovanni XXIII, n. ____, p. T, a destinazione commerciale, noleggio e deposito biciclette, bagni, poste a pertinenza del Parcheggio Intermodale a Pontasserchio, censite al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme come segue:

Foglio 24, Part. 328, Sub. 1 Cat. C/1 Cl. 1 Cons. 57 Sup.Cat. 101, Rendita 621,14

Foglio 24, Part. 328, Sub. 2 , Cat. C/2 Cl. 1 Cons. 13 Sup.Cat. 22, Rendita 30,88

facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di San Giuliano Terme e consistente in:

- a) struttura portante per attività commerciale con possibilità di bar con cucina ha una conformazione rettangolare di dimensioni 4,90 x 10,00 m e di altezza massima di 3,05 m;
 - b) due strutture contigue alla zona commerciale con destinazione d'uso dehor con una conformazione ad "L" inscritta in un rettangolo di dimensioni 4,90 x 6,00 m e di altezza massima di 3,5 m.
 - c) due strutture indipendenti con destinazione d'uso servizi con una conformazione rettangolare di dimensioni 2,40 x 6,00 m e altezza max 3,5 m.
- L'esatto oggetto della concessione è meglio individuato nella planimetria allegata alla concessione (allegato ...).

I beni dovranno essere utilizzati per la durata della concessione per le attività di, di noleggio e deposito biciclette e di bagni aperti al pubblico, garantendo la continuità dell'apertura come specificato al punto 8. Per lo

svolgimento delle attività economiche, il concessionario è tenuto al rispetto della normativa di settore ed a munirsi dei titoli da questa richiesti.

I beni sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti e accettati dal concessionario e ritenuti idonei all'uso.

La concessione non comprende l'arredamento, elettrodomestici o attrezzatura di alcun genere.

2. Durata della concessione

L'atto di concessione ha la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del rilascio della concessione, con possibilità di rinnovo espresso fino ad un massimo di ulteriori 6, previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dall'utilizzatore e dell'inesistenza di domande di altri soggetti interessati, ferma restando la possibilità di valutare una più proficua valorizzazione dell'immobile.

La concessione è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, ai sensi dell'art.21-quinquies della L.241/1990, con preavviso di almeno 6 mesi, senza che il concessionario possa sollevare eccezioni. Il preavviso è escluso nei soli casi di motivata assoluta urgenza. Il concessionario ha facoltà di rinuncia alla concessione prima della scadenza, mediante un preavviso di almeno sei mesi da recapitarsi all'Ente tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it.

Gli immobili dovranno essere riconsegnati al Comune, alla scadenza prevista, o comunque al cessare degli effetti della concessione, liberi da persone e cose, in buono stato di conservazione, nelle stesse condizioni di avvenuta consegna, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Eventuali migliorie, sempre che siano state espressamente autorizzate, saranno acquisite dal Comune senza che vengano riconosciuti rimborsi di qualsiasi natura.

3. Canone

Il canone è stabilito nella misura di € ____ annui, oltre IVA di legge, pari a € ____ annue, e sarà aggiornato annualmente in aumento in misura pari alla variazione dell'Indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'Istat, a partire dal secondo anno della concessione prendendo quale mese di riferimento, il mese di rilascio della concessione.

Il canone annuale anticipato dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario intestato alla Tesoreria comunale di San Giuliano Terme, o con le modalità che saranno appositamente comunicate, entro 30 giorni dall'emissione della fattura da parte del Comune. In caso di ritardato pagamento, fatti salvi i diritti del concedente, viene applicato l'interesse pari al tasso vigente.

In caso di mancato pagamento o pagamento non effettuato nei termini previsti, il Comune potrà avvalersi sulla cauzione definitiva prestata ai sensi del successivo punto 4.

Al termine della concessione, ovvero in caso di qualsiasi motivo che comporti la sua interruzione anticipata, il concessionario non potrà rivendicare il diritto al pagamento di indennità o compensi di qualsiasi genere per la perdita dell'avviamento commerciale.

4. Garanzie e assicurazioni

Ai fini del rilascio della concessione, il Concessionario è tenuto a presentare:

- Cauzione (pari a due annualità di canone) prestata mediante fideiussione bancaria/assicurativa, polizza RCT per tutte le attività svolte mediante i beni concessi/assegnati in uso dal Comune, e polizza rischio beni assegnati in concessione, meglio descritte nell'avviso pubblico, al punto 5.

La cauzione è prestata a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere durante la concessione, per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi, compreso l'onere

della gestione e pulizia dei servizi igienici qualora svolta in misura insufficiente dal concessionario, inclusa l'eventuale esecuzione in danno.

La suddetta cauzione verrà in ogni caso incamerata qualora il concessionario dovesse, senza preavviso o giustificato motivo, cessare l'effettivo utilizzo in tutto o in parte dei beni assegnati per lo scopo a cui sono destinati, salvo comunque il risarcimento del danno. Resta salvo ed impregiudicato per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Il Concessionario dovrà reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi in tutto o in parte, durante il corso della concessione, entro 30 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

La cauzione sarà svincolata alla scadenza naturale della concessione, previo svolgimento di apposito sopralluogo e redazione dello stato di consistenza dei luoghi e dei beni da parte del Comune in contraddittorio con il Concessionario.

5. Decadenza e revoca

Sono cause di decadenza della concessione:

- a. la cessione, in tutto o in parte, della concessione a terzi;
- b. aver apportato modifiche alla struttura senza il consenso scritto del Comune;
- c. utilizzo della struttura concessa per scopi e finalità diverse da quanto stabilito;
- d. installazione di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco con premi in denaro;
- e. l'accertata violazione degli obblighi previsti al punto 8, lettere a), b), c), g), o);
- g. il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini previsti nella concessione, di due annualità del canone di concessione;
- h. il mancato avvio entro (90 gg) dalla data di rilascio della concessione, o l'interruzione, delle attività commerciali e di noleggio e deposito biciclette e

bagni aperti al pubblico, salvo giustificato motivo di cui sia dato preavviso al Comune. Qualora si comunicato con preavviso il giustificato motivo, le attività dovranno riprendere entro il termine appositamente assegnato, in caso contrario sarà comunque dichiarata la decadenza della concessione.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 21 quinquies della Legge 241/1990 ha facoltà di revocare la concessione in ogni momento nel caso di necessità dell'immobile concesso per proprie esigenze istituzionali e comunque per qualsiasi altra esigenza di pubblico interesse che renda incompatibile la prosecuzione della concessione, senza che il concessionario possa vantare o pretendere indennizzi, ristori, risarcimenti e/o altre compensazioni di alcun genere e tipologia, salvo diversa disposizione di Legge eventualmente applicabile.

6. Spese relative alla concessione

La concessione è soggetta a registrazione e imposta di bollo. Tutte le spese relative alla concessione sue consequenziali, nessuna esclusa, compresa l'imposta di Registro, sono a carico del concessionario. L'importo stimato è di € 2.000.

7. Uso biciclette

Per la stessa durata della concessione dei locali, il Comune concede inoltre in uso temporaneo al Concessionario dei beni immobili 8 biciclette, di cui 4 da donna Modello *Casadei Moving con cambio 6V colore nero*, 4 da uomo Modello *Casadei Moving con cambio 6V colore nero*. Le biciclette sono consegnate al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti alla ditta e ritenuti idoneo all'uso.

Le biciclette devono essere utilizzate esclusivamente per l'attività di noleggio bici presso il Parcheggio Intermodale. Al termine del periodo stabilito per la concessione degli immobili, o per qualunque causa questa cessi anticipatamente di produrre i suoi effetti, la ditta è tenuta a restituire le biciclette nello stato in cui sono state ricevute, salvo il normale deterioramento. La restituzione avverrà presso un indirizzo indicato dal

Comune che si riserva di verificare di integrità e la completezza dei beni prima di rilasciare apposita attestazione liberatoria. In caso di danni, furto o smarrimento, il concessionario è tenuto al risarcimento, con la possibilità per il Comune di trattenere l'importo dalla cauzione e di chiedere il versamento degli importi dovuti.

Il Concessionario assume ogni responsabilità per eventuali danni causati a terzi durante l'utilizzo delle biciclette.

8. Obblighi del concessionario

Oltre al versamento del canone, come previsto al punto 3, il Concessionario si impegna a:

- a) realizzare quanto previsto nel progetto tecnico gestionale presentato in sede di partecipazione alla procedura pubblica per l'individuazione del concessionario, nel rispetto delle condizioni degli atti di gara;
- b) provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività commerciale, comprese le autorizzazioni di competenza comunale, nel rispetto anche delle normative antincendio e di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- c) garantire per tutta la durata della concessione l'effettivo utilizzo di tutti i beni assegnati per lo scopo a cui sono destinati;
- d) provvedere a propria cura e spese all'acquisto e all'installazione degli arredi e delle attrezzature necessarie al funzionamento delle strutture e delle sistemazioni esterne, nel rispetto del progetto tecnico gestionale presentato in sede di gara;
- e) farsi carico degli interventi di manutenzione ordinaria dei beni assegnati in concessione che si rendessero necessari nel corso della gestione, e secondo il programma previsto nel Disciplinare Manutenzioni;
- f) provvedere a propria cura e spese alla pulizia ed alla custodia delle strutture e del relativo sedime assegnati in concessione, definiti in planimetria, alla pulizia e taglio dell'erba dell'area pertinenziale

esterna sistemata a verde indicata in planimetria, ed alla pulizia delle aree esterne individuate in bianco nell'allegato Planimetria, incluse le panchine;

- g) provvedere all'apertura dei bagni al pubblico gratuita, per minimo 10 ore al giorno fra le 07:00 e le 24:00 e comunque almeno negli orari di apertura delle attività, e alla gestione e manutenzione ordinaria dei servizi igienici, nonché alla fornitura dei relativi materiali di consumo, il tutto con le modalità indicate nel progetto tecnico gestionale presentato in sede di partecipazione alla procedura;
- h) comunicare preventivamente i periodi di chiusura, comunque fino ad un massimo di 30 giorni all'anno (massimo 14 gg consecutivi), garantendo l'apertura in concomitanza con gli eventi Agrifiera e Carnevale dei Ragazzi, oltre ad altri eventi ove richiesto dall'Amministrazione;
- i) provvedere a propria cura e spese, sia al pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, gas, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) che alla realizzazione di eventuali allacci o all'attivazione/intestazione o voltura delle stesse relativamente al chiosco centrale;
- j) adottare tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone e delle cose per evitare danni ai beni pubblici, assumendo integralmente ogni e qualsiasi responsabilità in caso di danni e sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- k) riconsegnare gli immobili Comune, alla scadenza prevista, o comunque al cessare degli effetti della concessione, liberi da persone e cose, in buono stato di conservazione, nelle stesse condizioni di avvenuta consegna, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Eventuali migliorie, sempre che siano state

espressamente autorizzate, saranno acquisite dal Comune senza che vengano riconosciuti rimborsi di qualsiasi natura;

- l) garantire per tutta la durata della concessione che le attività siano espletate in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi;
- m) adottare tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone e delle cose per evitare danni ai beni pubblici, assumendo integralmente ogni e qualsiasi responsabilità in caso di danni e sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- n) assumere la responsabilità verso il concedente e/o verso i terzi dei danni causati per colpa o negligenza sua e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa concessa;
- o) segnalare tempestivamente al Comune via PEC eventuali esigenze di manutenzione straordinaria e consentire, senza condizioni, al Comune l'accesso ai locali ed alle aree, per controlli, sopralluoghi e interventi di manutenzioni straordinarie;
- p) munirsi di tutte le abilitazioni, autorizzazioni o certificazioni amministrative, impiantistiche e sanitarie occorrenti per l'esercizio dell'attività che si vuole insediare, ivi inclusi eventuali adeguamenti o innovazioni imposti da variazioni normative.

9. Sanzioni

1. Nel caso in cui il concessionario non ottemperi ad uno degli obblighi previsti dalla concessione, il Comune procederà come segue:

- inadempimento agli obblighi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), g), o), il Comune contesta gli addebiti al concessionario ed assegna un termine di 15 giorni per controdeduzioni. Al termine del contraddittorio, il Comune, accertata la violazione degli obblighi e valutata la gravità

dell'inadempimento rispetto all'interesse pubblico, emette provvedimento formale unilaterale di decadenza comunicandolo al concessionario.

In caso di violazione dell'obbligo di cui alla lettera c), qualora il concessionario dovesse, senza preavviso e valido e giustificato motivo, interrompere in tutto o in parte le attività per la durata della concessione, il Comune procederà all'incameramento della cauzione, salvo comunque il risarcimento del danno.

- inadempimento agli obblighi di cui all'art. 3, lettere e), f) h) il Comune si riserva l'applicazione di una penale da graduarsi da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni inadempimento secondo la gravità e l'eventuale reiterazione. Qualora, nonostante l'intimazione ad adempiere, il concessionario persista nell'inadempimento agli obblighi di cui alle lettere e) ed f), il Comune si riserva di procedere alla esecuzione in danno, con rivalsa sulla cauzione. Nei casi di grave reiterazione di inadempimento degli obblighi di cui alle lettere e), f) e h), il Comune può emettere provvedimento di decadenza, con la procedura sopra descritta.
- Le penali, salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni, saranno applicate dal Comune previa la regolare contestazione degli addebiti alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della contestazione stessa.
- Il Comune provvederà con atto motivato.
- La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera in nessun caso il concessionario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente.

10. Ulteriori condizioni

Per qualsiasi controversia si considera competente il Foro di Pisa.

Saranno allegati alla concessione: Progetto Tecnico Gestionale, Disciplinare manutenzioni, Piano di Manutenzione dell'opera, Planimetria.