



COMUNE DI NORBELLO

PROVINCIA DI ORISTANO

C.A.P. 09070 - ☎ 0785/51051 - ☒ 0785/51348 - ✉ tecnico.norbello@tiscali.it

UFFICIO TECNICO

Prot. n. _____

AFFIDAMENTO GESTIONALE DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA COMUNALE UBICATA IN LOCALITA' "FUNTANAS AINAS"

Procedura di APPALTO CONCORSO con aggiudicazione a favore del PROGETTO/OFFERTA valutato sulla base degli elementi di giudizio elencati dal BANDO di GARA e ritenuto economicamente più vantaggioso ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 18.4.94 n. 573 e dell'art 23, comma 1, lett. B) del D. Lgs.vo n. 157 del 17.3.95.

NUOVO BANDO DI GARA RIAPERTURA TERMINI

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

In attuazione della delibera della Giunta Comunale n. 31 del 22/03/2006, avente per oggetto "Affidamento gestionale della struttura turistico-ricettiva comunale ubicata in località Funtanas Ainas";

In esecuzione della propria determinazione n. 177 del 17/07/2007, recante "Affidamento gestionale della struttura turistico-ricettiva comunale ubicata in località Funtanas Ainas" – Approvazione avviso di gara";

RENDE NOTO

1) che il Comune di Norbello intende procedere all'affidamento gestionale della propria struttura turistico-ricettiva, sita in località "Funtanas Ainas", mediante procedura di **APPALTO CONCORSO**, con aggiudicazione a favore del PROGETTO/OFFERTA valutato sulla base degli elementi di giudizio elencati successivamente e ritenuto economicamente più vantaggioso ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 18.4.94 n. 573 e dell'art 23, comma 1, lett. B) del D. Lgs.vo n. 157 del 17.3.95;

2) che la valutazione di ogni singolo Progetto/Offerta, per l'aggiudicazione del relativo affidamento, è prevista con riferimento ad un limite massimo attribuibile pari, complessivamente, a punti 100, con la seguente parametrizzazione dei diversi elementi di giudizio:

- Progetto operativo elaborato dalla Ditta proponente con riferimento alle indicazioni prescrittive riportate nell'allegato schema di Contratto con valenza di Capitolato d'Appalto:
Punteggio massimo 27, con 9 punti a disposizione di ciascun Commissario;
- Esperienza professionale della Ditta proponente e/o dei singoli soci, oltre al periodo continuativo minimo richiesto (pari ad anni tre a far data dall'annualità 2000), dichiarata nel MODELLO A con supporto della documentazione richiesta, comprovante la gestione e amministrazione in qualità di imprenditore o in affidamento, in quest'ultimo caso come Direttore o con incarico corrispondente e

similare, di campeggi (di almeno 50 posti), di strutture alberghiere (di almeno 10 camere), di impianti turistici e/o di ristorazione (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), di attività commerciali di promozione/esportazione di prodotti sardi (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), di attività comportanti l'orientamento di flussi turistici e l'organizzazione di viaggi e soggiorni in Sardegna (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio):

Punteggio massimo 27, con 9 punti a disposizione di ciascun Commissario;

- Entità e qualità dell'attività della Ditta proponente e/o dei singoli soci a far data dal marzo 2005 e fino ad oggi, dichiarata nel MODELLO A con supporto della documentazione richiesta, comprovante la gestione e amministrazione in qualità di imprenditore o in affidamento, in quest'ultimo caso come Direttore o con incarico corrispondente e similare, di campeggi (di almeno 50 posti), di strutture alberghiere (di almeno 10 camere), di impianti turistici e/o di ristorazione (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), di attività commerciali di promozione/esportazione di prodotti sardi (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), di attività comportanti l'orientamento di flussi turistici e l'organizzazione di viaggi e soggiorni in Sardegna (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio):

Punteggio massimo 24, con 8 punti a disposizione di ciascun Commissario;

- Offerta economica calcolata sull'importo a base d'asta fissato unitariamente (A+B) come segue:
A) - CANONE FISSO d'affitto annuale, pari a 12.400,00 (dodicimilaquattrocento) euro, con pagamento di rate semestrali anticipate, applicato per la durata di anni tre, successivamente rimodulato per ulteriori anni tre con l'incremento proposto per il canone percentuale di base ed ulteriormente maggiorato, nella stessa forma, per i tre anni finali;
B) - CANONE PERCENTUALE sul fatturato, pari al 3%, variabile in aumento, calcolato sul fatturato imponibile (fatturato lordo al netto della sola Iva) dichiarato ai fini Iva:
22 punti per l'offerta migliore e valutazione proporzionalmente ridotta rispetto al prezzo migliore per le altre offerte ammesse e proponenti aumenti percentuali più contenuti; tale riduzione sarà di tre punti e/o frazione per ogni punto percentuale e/o frazione in meno rispetto all'offerta migliore;

3) che non saranno prese in considerazione e ammesse alla Gara le offerte in diminuzione rispetto all'importo complessivamente indicato come base d'asta (A+B);

4) che saranno a totale carico della Ditta aggiudicataria tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa;

5) che il Comune di Norbello si riserva, comunque ed in qualsiasi momento, la facoltà incondizionata di integrare la propria struttura turistico-ricettiva con opere, lavori, attrezzature ed arredi finanziabili con risorse di bilancio e/o con finanziamenti diversi appositamente ottenuti;

6) che le irregolarità sostanziali ed omissioni del Progetto/Offerta, rispetto alle indicazioni e prescrizioni del presente Bando di Gara, da intendersi completato dagli Allegati, saranno valido motivo di esclusione, salvo che la Commissione, per quanto giudicato non essenziale, ritenga accettabile l'integrazione;

7) che la Gara, comunque valida anche in presenza di una sola offerta, purché giudicata compatibile con gli obiettivi prefissati e vantaggiosa per l'Amministrazione, verrà esperita il giorno **21/09/2007**, alle ore 12 (DODICI).

PER PARTECIPARE ALLA GARA, LE DITTE INTERESSATE DOVRANNO

- a) Aver preso visione ed accettare lo schema di Contratto proposto con valenza di Capitolato d'Appalto e, a prova di ciò, dovranno allegarne una copia leggibile al Progetto/Offerta, timbrata e firmata per accettazione in ogni foglio, rimanendo inteso che la mancanza della firma richiesta e del timbro, anche su un solo foglio, comporterà automaticamente l'esclusione dalla Gara;
- b) Essere in possesso di regolare iscrizione/domanda di iscrizione alla CCIAA;
- c) Attestare col MODELLO A e provare con la necessaria documentazione che il titolare della Ditta e/o gli eventuali soci hanno gestito e amministrato, per un periodo continuativo minimo di tre anni a far

data dall'annualità 2000, in qualità di imprenditori o in affidamento, in quest'ultimo caso come Direttori o con incarico corrispondente e similare, campeggi (di almeno 50 posti), strutture alberghiere (di almeno 10 camere), impianti turistici e/o di ristorazione (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), attività commerciali di promozione/esportazione di prodotti sardi (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), attività turistiche comportanti l'orientamento di flussi turistici e l'organizzazione di viaggi e soggiorni in Sardegna (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio);

- d) Dichiarare che nella gestione di tali attività non si sono verificati fallimenti e non ci sono state rinunce o rimozioni;
- e) Allegare, completandole come richiesto, la dichiarazione redatta secondo il MODELLO A e quella redatta secondo il MODELLO B, compresi nel presente Bando, rimanendo inteso che la relativa mancanza o incompletezza comporterà l'esclusione dalla Gara;
- f) Garantire l'apertura della struttura e l'avvio del relativo esercizio nel termine massimo di mesi 6 (sei) dalla stipula del Contratto di affidamento;
- g) Versare la cauzione provvisoria, fissata in 3.000,00 (tremila) euro, mediante polizza fidejussoria che dovrà evidenziare la rinuncia all'escussione e la dichiarazione di pronto pagamento al Comune di Norbello entro 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta scritta.
La cauzione della Ditta vincitrice rimarrà bloccata sino all'avvio dell'attività ma il relativo importo verrà incamerato qualora la data di apertura superi il limite temporale previsto; in tal caso il Comune procederà anche a regolare aggiudicazione dell'affidamento al secondo classificato, che dovrà accettare il rialzo proposto dal primo; in subordine l'aggiudicazione sarà proposta al terzo classificato che dovrà accettare il rialzo proposto dal secondo e così di seguito.
Rimane inteso, ovviamente, che le condizioni dell'aggiudicazione permarranno identiche in ogni caso.
Le cauzioni versate saranno svincolate ai trenta giorni per i partecipanti classificati dopo il terzo posto e dopo la stipula del Contratto con la Ditta vincitrice per il secondo e terzo classificato.
- h) Accettare ogni iniziativa di controllo dell'Amministrazione appaltante tesa a verificare la regolarità e correttezza delle dichiarazioni prodotte, sapendo che ogni falsa attestazione, oltre a provocare l'incameramento della cauzione e l'annullamento della eventuale aggiudicazione, comporterà anche la prevista segnalazione all'autorità giudiziaria.

IN PARTICOLARE SI AVVERTE

- a) che la mancanza o l'irregolarità anche di uno solo degli elementi indicati e/o delle attestazioni richieste comporta l'esclusione automatica dalla Gara, salvo che la Commissione, per quanto giudicato non essenziale, ritenga accettabile l'integrazione;
- b) che eventuali contestazioni che dovessero insorgere durante l'asta saranno risolte direttamente dalla Commissione di Gara;
- c) che la presentazione della documentazione richiesta non potrà avvenire su carta termica e che, nel caso, la Ditta interessata verrà esclusa;
- d) che l'Amministrazione appaltante non rilascia fotocopie e che, pertanto, tutte le Ditte interessate dovranno munirsi di idonea attrezzatura informatica che consenta la trasposizione e l'acquisizione diretta del Bando di Gara e degli Allegati;

e) che il Responsabile del procedimento è individuato nel Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e che ogni eventuale informazione potrà essere richiesta presso il relativo Ufficio dalle ore 11 alle ore 13 di ogni giorno feriale, con esclusione del sabato.

PRESENTAZIONE del PROGETTO/OFFERTA e della relativa DOCUMENTAZIONE

Per la partecipazione alla Gara, le Ditte interessate, purché aventi i requisiti richiesti dal Bando e dalle leggi vigenti, dovranno far pervenire le rispettive proposte sotto forma di **PROGETTO/OFFERTA**, secondo le disposizioni indicate nel Bando ed entro il termine tassativo del giorno **20/09/2007**, all'indirizzo: Amministrazione Comunale - Palazzo Municipale - 09070 Norbello (Oristano), **esclusivamente per lettera raccomandata A/R e in nessun'altra forma, sotto pena di esclusione.**

Il plico, debitamente sigillato con ceralacca, controfirmato su tutti i lembi di chiusura, anche quelli fissi, e riportante esternamente l'indicazione completa del mittente e la dicitura sul fronte "Appalto gestione struttura turistico-ricettiva del Comune di Norbello" dovrà contenere:

Busta n. 1 - comprendente all'interno:

- 1) regolare Progetto dell'intervento proposto, secondo l'articolazione dello schema di Contratto allegato al Bando di Gara e specificante, anche, la tipologia e gli obiettivi dell'azione programmata e la relativa previsione occupativa, sia in termini quantitativi che qualitativi;
- 2) dichiarazione redatta compilando il MODELLO A, allegato al Bando di Gara, regolarmente datata, timbrata e sottoscritta dal titolare della Ditta o dal legale rappresentante;
- 3) cauzione provvisoria dell'importo di 3.000,00 (tremila) euro, mediante polizza fidejussoria che dovrà evidenziare la rinuncia all'escussione e la dichiarazione di pronto pagamento al Comune di Norbello entro 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta scritta;
- 4) copia fotostatica di un documento di identità valido secondo le norme vigenti;
- 5) schema di Contratto firmato e timbrato in ogni foglio;
- 6) separatamente, a) per il previsto periodo di almeno tre anni a partire dall'annualità 2000, b) per i periodi ulteriori in supero dei tre anni obbligatoriamente previsti, c) per il periodo decorrente dal marzo 2005 e fino ad oggi: elenco delle strutture gestite in proprio in qualità di imprenditore, o nelle quali sono stati espletati compiti di direzione o simili, integrato dai titoli di proprietà e dalle relative autorizzazioni o da copia autenticata dei relativi contratti e/o da dichiarazione originale rilasciata dal proprietario della struttura, nel caso di espletamento delle funzioni di direzione o simili, attestante la responsabilità apicale affidata e svolta nella gestione e/o dalla certificazione in originale, rilasciata da idoneo commercialista iscritto all'Albo, sui fatturati indicati dal Bando di Gara, da intendere al netto di Iva;

Busta n. 2 - (sigillata con ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura, anche quelli fissi, e riportante esternamente l'indicazione del mittente e la dicitura sul fronte "Appalto gestione struttura turistico-ricettiva del Comune di Norbello"), comprendente:

- la dichiarazione, in regolare bollo, redatta compilando il MODELLO B, allegato al presente Bando, regolarmente datata, timbrata e sottoscritta, specificante l'offerta economica con l'indicazione in cifre ed in lettere della percentuale di rialzo proposta (da sommare a quella indicata come base d'asta per il punto B e da intendere aggiuntiva rispetto all'importo di cui al punto A).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Norbello 17/07/2007

Allegati:

Modello A

Modello B

Schema di Contratto con valenza di Capitolato d'Appalto



COMUNE DI NORBELLO

PROVINCIA DI ORISTANO

C.A.P. 09070 - ☎ 0785/51051 - 📠 0785/51348 - 📧 tecnico.norbello@tiscali.it

UFFICIO TECNICO

MODELLO A

Ditta _____

OGGETTO: Affidamento gestionale della struttura turistico-ricettiva del Comune di Norbello ubicata in località "Funtanas Ainas".

Il sottoscritto _____, nato a _____, in data _____ e residente a _____, nella via _____ n. _____ (C.F. _____),

in qualità di legale rappresentante della Ditta _____, con sede a _____, via _____, n. _____, C.F. _____, Partita Iva _____,

per quanto riguarda la situazione specifica della Ditta rappresentata, quella personale propria di chi sottoscrive e quella degli eventuali soci, nessuno escluso, consapevole del fatto che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 15/68 e successive modificazioni e integrazioni (art. 76 DPR. 445/2000), le sanzioni previste dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia di falsità degli atti, fatte salve le conseguenze amministrative connesse alla procedura,

DICHIARA, ai sensi del DPR. 445/2000 e SUCCESSIVE MODIFICAZIONI e INTEGRAZIONI,
(barrare i punti seguenti, da intendere come obbligatori)

- 1) di aver preso visione dell'Avviso di Gara, dello schema di Contratto con valenza di Capitolato d'Appalto e, in particolare, di tutte le indicazioni e prescrizioni elencate a vario titolo e di accettare integralmente l'insieme degli oneri e delle condizioni previste;
- 2) di aver verificato la struttura turistico-ricettiva nel suo complesso, di aver preso atto dello stato degli impianti e delle attrezzature e di accettare la presa in carico, finalizzata alla prevista gestione e a garantire il regolare funzionamento e la necessaria manutenzione;
- 3) di giudicare remunerativa la proposta dell'Amministrazione in considerazione delle situazioni e circostanze che hanno influito sulla determinazione dei prezzi e delle condizioni contrattuali e che possono influire sulle gestione della struttura;
- 4) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione di cui all'Allegato 1 del D. Lgs.vo 8/08/94, n. 490 e in nessuna delle condizioni comportanti l'esclusione, neppure temporanea, dalla partecipazione a pubblici appalti (D. Lgs.vo 358/92, art. 11); ;
- 5) di non essere mai incorso in fallimenti, disdette o rinunce per inadempienza contrattuale e di non aver mai ricevuto condanne passate in giudicato per qualsiasi reato contemplato dall'articolo 4 del D.M. 20/12/91, n. 448;

- 6) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e/o assicurativi secondo le vigenti disposizioni di legge, e di aver regolarmente adempiuto agli obblighi tributari (D. Lgs.vo 358/92, art. 11);
- 7) di avere regolare iscrizione alla CCIAA di _____ col numero _____ a far data dal _____ e per una categoria abilitante alla gestione di attività proprie della struttura comunale;
- 8) di conoscere e impegnarsi a rispettare i principi generali di prevenzione in materia di sicurezza del lavoro come sanciti dal D.Lgs.vo n. 626/94 e successive integrazioni e modificazioni, di conoscere e aver valutato la struttura, le condizioni, il luogo e l'ambiente in cui è chiamato ad operare nonché quanto previsto dal D.Lgs.vo n. 494/96 e successive integrazioni e modificazioni, relativamente alla condizioni di sicurezza dei lavoratori e dei clienti della struttura in affidamento gestionale;
- 9) di garantire la necessaria e idonea attrezzatura per l'apertura della struttura ed il suo regolare funzionamento e di essere a conoscenza ed accettare il termine di apertura indicato nel Bando di Gara e le penali previste per ogni eventuale ritardo;
- 10) di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta di ogni onere e costo, compresi quelli per la stipula e registrazione del contratto a diretto carico e per l'avvio della struttura;
- 11) di non aver collegamenti di alcun genere con altre Ditte che partecipano alla Gara e di non trovarsi in uno dei casi di esclusione previsti dalla lettera d) e g) dell'art. 27 della legge n. 1/78 (errore grave sull'attività imprenditoriale e false dichiarazioni);
- 12) di allegare regolare polizza fidejussoria di importo corrispondente a euro 3000,00 (tremila), rilasciata da _____ in data _____ con intestazione al Comune di Norbello;
- 13) di allegare copia fotostatica di un valido documento di identità;
- 14) di prendere atto che i dati forniti saranno utilizzati esclusivamente in relazione alle pratiche attinenti la presente Gara e saranno trattati conformemente a quanto previsto dalla Legge 675/96;
- 15) di vantare un'esperienza gestionale continuativa di almeno tre anni, a partire dall'annualità 2000, senza provvedimenti di sospensione o revoca, interessante: campeggi (di almeno 50 posti), strutture alberghiere (di almeno 10 camere), impianti turistici e/o di ristorazione (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), attività commerciali di promozione/esportazione di prodotti sardi (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), attività comportanti l'orientamento di flussi turistici e l'organizzazione di viaggi e soggiorni in Sardegna (con un fatturato medio di almeno 100.000,00 euro nel triennio), dimostrata:
- A) con l'elenco delle strutture gestite in proprio in qualità di imprenditore, supportato dai titoli di proprietà e dalle relative autorizzazioni;*
- B) con l'elenco delle strutture nelle quali sono stati espletati compiti di direzione o simili, supportato da copia autenticata dei relativi contratti e da dichiarazioni originali, rilasciate dai proprietari delle strutture, attestanti la responsabilità apicale affidata e svolta nella gestione, e/o da certificazioni in originale, rilasciate da idoneo commercialista iscritto all'Albo, attestanti i fatturati di cui al Bando di Gara, da intendere al netto di Iva.*
- INOLTRE DICHIARA**
- (barrare i punti che interessano)*
- a) di allegare alla presente altra regolare autocertificazione riportante l'indicazione del quadro completo dei soci con i relativi incarichi e degli organi tecnici ed amministrativi della Ditta dichiarante, in quanto a carattere non individuale ma societario, obbligandosi a comunicare tempestivamente alla Amministrazione appaltante ogni modificazione successiva al momento dell'eventuale affidamento (art. 7 legge n. 55/90);
- b) di possedere ulteriori titoli di anzianità ed esperienza, oltre al triennio obbligatorio, per i quali allega la documentazione richiesta dal precedente punto 14, ai fini del riconoscimento del diritto all'assegnazione del punteggio previsto dal Bando di Gara;
- c) di possedere l'ulteriore titolo di esperienza corrispondente all'attività in corso dal marzo 2005 e fino ad oggi, per la quale allega la documentazione richiesta dal precedente punto 14, ai fini del riconoscimento del diritto all'assegnazione del punteggio previsto dal Bando di Gara;

Data

In Fede

firma e timbro



COMUNE DI NORBELLO
PROVINCIA DI ORISTANO
C.A.P. 09070 - ☎ 0785/51051 - 📠 0785/51348 - ✉ tecnico.norbello@tiscali.it

UFFICIO TECNICO

MODELLO B

*Marca
da bollo*

Ditta _____

OGGETTO: Affidamento gestionale della struttura turistico-ricettiva del Comune di Norbello ubicata in località “Funtanas Ainas”.

Per la prestazione di cui all’oggetto, la Ditta intestataria, rispetto ed in aggiunta al 3% stabilito come base dall’Amministrazione appaltante, **DICHIARA DI OFFRIRE UN RIALZO** pari al _____% (in lettere: _____ virgola _____ per ogni cento euro).

La Ditta intestataria dichiara, inoltre:

- A) di essere a conoscenza che la percentuale di rialzo sopra indicata è da intendersi sommata a quella del 3% (tre per cento) indicata come base dall’Amministrazione Comunale di Norbello;
- B) di essere a conoscenza che tale percentuale di rialzo verrà applicata anche al canone fisso con le modalità e i tempi previsti dal Bando di Gara;
- C) di accettare esplicitamente e senza condizioni quanto riportato dai precedenti punti A) e B).

La Ditta intestataria chiede che tutte le comunicazioni relative all’APPALTO/CONCORSO in oggetto vengano inviate al seguente indirizzo:

In Fede

firma e timbro

Data _____



COMUNE DI NORBELLO

PROVINCIA DI ORISTANO

C.A.P. 09070 - ☎ 0785/51051 - ☒ 0785/51348 - ✉ - tecnico.norbello@tiscali.it

UFFICIO TECNICO

AFFIDAMENTO GESTIONALE DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA COMUNALE UBICATA IN LOCALITA' "FUNTANAS AINAS"

SCHEMA DI CONTRATTO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in NORBELLO, alle ore _____ nella Casa Comunale, avanti a me dr. _____ Segretario Comunale del Comune di Norbello autorizzato a rogare ai sensi dell'art. 97, comma 2 lett. A del D.Lgs.vo n. 267/00, sono personalmente comparsi i Signori, direttamente interessati all'atto seguente, che, col mio consenso, dichiarano di voler rinunciare alla presenza di testimoni.

TRA

Il Comune di Norbello (Or), in seguito indicato semplicemente come "Comune", con sede legale in via _____ - n. _____ C.F. n. _____ rappresentato nel presente atto dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale _____ nato a _____ il _____, in qualità di Responsabile del procedimento relativo all'appalto di cui all'oggetto,

E

Il sg. _____ nato a _____ in data _____ e residente a _____ nella via _____ n. _____ C.F. _____ quale legale rappresentante in qualità di _____ della Ditta _____ con sede legale a _____ in via _____ n. _____ C.F. _____ P. Iva _____, in seguito indicato semplicemente come "gestore";

PREMESSO

che il Comune risulta proprietario nel proprio territorio, in località "Funtanas Ainas", della struttura turistico-ricettiva oggetto del presente Contratto e costituita dai beni immobili risultanti dalle planimetrie in allegato;

Vista la Delibera GM. N. _____ del _____ relativa all'approvazione delle direttive di cui al presente Capitolato d'Appalto;

Richiamata la propria Determinazione n. del, avente per oggetto

TUTTO CIO' PREMESSO, E' STABILITO QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Il Contratto ha per oggetto l'affidamento gestionale della struttura turistico-ricettiva del Comune di Norbello ubicata in località "Funtanas Ainas", in seguito denominata semplicemente "STRUTTURA COMUNALE", rimanendo inteso che "GESTORE" è da ritenersi, in seguito, il soggetto fisico/giuridico affidatario della suddetta gestione.

Degli immobili, degli impianti e delle attrezzature in affidamento sarà compilato apposito verbale di consistenza a cura di un tecnico appositamente nominato, di concerto tra le due parti e con costo a carico del Gestore.

Articolo 2 - Il Gestore assume l'obbligo di condurre direttamente la struttura comunale, anche con utilizzo di personale in rapporto di lavoro dipendente o in forme diverse, purché regolarmente previste dalla normativa vigente.

Tutti gli oneri ed obblighi relativi al personale, compresi quelli assicurativi, previdenziali ed antinfortunistici, rimangono a carico esclusivo del Gestore, che ne è unico responsabile, con esclusione assoluta, quindi, di ogni diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale e di ogni eventuale indennizzo.

Il Gestore si impegna a favorire e privilegiare in ogni modo, nell'ambito della legge, l'occupazione locale ed ha l'obbligo di comunicare al Comune il quadro iniziale del personale a disposizione, in termini numerici e nominativi, di qualifica e di residenza, e tutte le variazioni successive, nel termine di giorni 15 (quindici) dalla data di variazione.

Articolo 3 - E' esclusa e vietata ogni forma di subappalto, comunque configurata, ed ogni forma di cessione a terzi, anche temporanea e parziale, dei diritti derivanti dal presente Contratto.

La gestione è assicurata in piena e totale autonomia, nel rispetto esclusivo di quanto previsto dalla legge e dai successivi articoli, senza alcun vincolo di subordinazione e con assunzione piena e totale di ogni rischio imprenditoriale da parte del Gestore e della responsabilità di agire con mezzi propri, comunque idonei a garantire quanto contrattualmente condiviso.

A tale scopo la conduzione dell'esercizio e la relativa gestione debbono essere adeguate e proporzionate al fabbisogno e caratterizzate dall'impiego costante di tutti i mezzi necessari ed opportuni a conseguire gli obiettivi del Progetto proposto dall'affidatario.

Articolo 4 - A garanzia dei beni in affidamento, è fatto obbligo al Gestore di stipulare regolare e idonea polizza assicurativa, almeno per incendio, furto e danni a terzi, per un importo non inferiore a euro 3.000.000,00 (tre milioni).

Il Gestore previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale potrà, se autorizzato, utilizzare in proprio l'assicurazione presso l'Ente.

In tal caso dovrà versare, anticipatamente, il costo annuale dell'assicurazione e le eventuali franchigie e/o scoperti che fossero presenti nella polizza.

Il mancato versamento del canone annuale comporterà l'applicazione di una sanzione pari a euro 200,00 (duecento) per ogni giorno di ritardo rispetto al previsto termine di scadenza, nonché la rescissione del Contratto in danno allo scadere del sessantesimo giorno di ritardo.

Sia durante l'apertura al pubblico della struttura comunale che fuori da tale periodo, ai fini della necessaria manutenzione e della corretta conservazione degli impianti e dei materiali in dotazione, il Gestore dovrà rispettare le prescrizioni contrattuali e adottare ogni necessaria ed utile cautela.

Il Gestore si impegna, a suo totale carico, ad assicurare per tutto l'anno, anche negli eventuali periodi di chiusura, la necessaria sorveglianza delle aree, degli immobili, degli impianti e delle attrezzature in affidamento, avendo cura di smontare e rimuovere dalla loro naturale collocazione tutti i materiali che possono essere danneggiati o asportati da terzi, al fine di conservarli in luogo custodito.

Articolo 5 - E' fatto carico al Gestore di stipulare a favore del Comune di Norbello una cauzione definitiva pari a euro 35.000,00 (trentacinquemila), con una clausola espressa che impegni l'Istituto Assicuratore a versare prontamente le relative somme a seguito di semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 30 giorni dalla stessa, e a rinunciare al diritto di escussione.

La cauzione dovrà essere accompagnata dall'atto, in originale, regolare e legittimo, con il quale l'avente titolo ha proceduto ad autorizzare l'emissione della stessa e ad indicare la persona fisica abilitata alla stipula.

Articolo 6 - Il Gestore deve provvedere, a propria cura e spese, ad arredare tutti i locali con attrezzatura adeguata al livello e alle funzioni della struttura e, comunque, conforme alle norme vigenti in materia di sicurezza, rimanendo inteso che gli arredi acquistati direttamente restano di sua esclusiva proprietà.

Al fine di migliorare la qualità complessiva della propria struttura, il Comune si riserva, comunque, la possibilità di integrare direttamente, in piena e totale autonomia e con risorse proprie o appositamente ottenute, la dotazione

di arredi e attrezzature già presenti.

Articolo 7 - La durata del contratto di gestione è pari ad anni nove a decorrere dalla data di apertura della struttura comunale, eventualmente prorogabili fino ad altri nove anni, previo accordo di entrambe le parti regolarmente sottoscritto almeno dodici mesi prima della scadenza.

Rimane inteso, comunque, che qualora l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, dovesse ritenere inopportuna la proroga dell'affidamento gestionale, il Contratto, anche in assenza di comunicazioni ed avvisi al riguardo, dovrà considerarsi effettivamente e definitivamente chiuso al nono anno, ad ogni effetto, nessuno escluso.

Resta inteso che in caso di disdetta anticipata da parte del Gestore, prima, quindi, della conclusione del periodo previsto dal Contratto, lo stesso Gestore dovrà versare il fisso annuale per tutto il periodo restante e perderà la cauzione definitiva che verrà incamerata dal Comune a titolo di penale.

In ogni caso, è fatto salvo l'assolvimento degli obblighi previsti dal presente Contratto a carico del Gestore, anche se rinunciatario e/o decaduto, rimanendo inteso che la polizza assicurativa e gli obblighi di cui al precedente articolo 4 dovranno restare comunque validi fino all'individuazione del nuovo gestore o, in mancanza, fino allo scadere del limite massimo di un anno.

Articolo 8 - All'atto della firma del presente Contratto, il Gestore si impegna a comunicare al Comune il nome del proprio rappresentante/sostituto responsabile, a norma dell'articolo 8/Capo 3 del T.U. di Pubblica Sicurezza, e ad informarlo di ogni eventuale variazione dell'assetto societario.

Articolo 9 - Il Gestore, ad ogni e qualsiasi effetto collegato al presente atto, elegge domicilio nella sede legale del Comune di Norbello, concordandosi fra le parti che tutte le notifiche di atti, richieste e/o intimazioni sono da ritenersi valide se effettuate nella sede della struttura comunale e/o all'albo pretorio del Comune di Norbello.

Per qualsiasi controversia relativa, attinente o discendente dal presente atto, le parti riconoscono la competenza assoluta ed esclusiva del foro di Oristano.

Articolo 10 - Il Gestore assume l'obbligo della regolare pulizia e dell'ordinaria manutenzione della struttura, intesa come l'insieme delle aree, dei locali, degli impianti, delle attrezzature ed arredi in regolare affidamento.

Qualora lo stesso ometta di provvedere ad operazioni, lavori o interventi di tale natura, il Comune potrà attivarsi direttamente, notificando formale diffida attraverso lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nella quale sarà indicato il costo presunto ed il termine ultimo per l'esecuzione di quanto ritenuto necessario.

Ricevuta la diffida, il Gestore avrà dieci giorni di tempo per presentare le proprie deduzioni e/o impegnarsi all'esecuzione diretta.

In mancanza, il Comune provvederà all'esecuzione d'ufficio, intervenendo direttamente e addebitando le relative spese al Gestore, che dovrà versare l'importo regolarmente documentato a fine lavori, entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta.

In caso di ritardato versamento, a prescindere da ogni e qualsiasi causa e motivazione, oltre al computo degli interessi legali, si applicherà una sanzione di euro 500,00 (cinquecento) ogni trenta giorni di ritardo oltre i primi dieci, o frazione.

In caso di ritardo superiore ai sessanta giorni, il Comune potrà procedere, a suo esclusivo ed autonomo giudizio, alla rescissione del Contratto in danno, con incameramento della cauzione definitiva.

A seguito di ripetute inadempienze e successivamente alla terza diffida a provvedere ad opere di manutenzione ordinaria, il Comune potrà procedere alla rescissione del Contratto in danno con incameramento automatico della cauzione definitiva.

A titolo esemplificativo anche se non esaustivo e/o escludente, si concorda che siano comprese e rientranti tra le manutenzioni ordinarie le seguenti voci:

- tinteggiature di ogni genere e su qualunque superficie;
- manutenzione di murature diverse, di infissi o di relative parti, vetri compresi;
- manutenzione di ogni genere di impianti, interni ed esterni (elettrici, fonici, di riscaldamento o condizionamento, idrici, fognari, igienici, etc.), anche con sostituzione di eventuali pompe nonché di parti e pezzi diversi di valore non superiore a 500,00 (cinquecento) euro per il primo anno di gestione, intendendosi che, per i successivi, l'importo di riferimento è progressivamente incrementato dell'indice Istat annuale;
- manutenzione del verde e delle dotazioni antincendio, compresa la pulizia delle relative fasce;
- manutenzione di ogni genere di recinzione, esposta agli agenti atmosferici e/o interna, anche con sostituzione di relative parti;
- manutenzione dei manufatti in legno, anche con adeguato trattamento per esterni e periodica verniciatura con prodotti ignifughi;
- manutenzione di viali, camminamenti, piazzuole e parcheggi;
- manutenzione dei locali e dei singoli ambienti, compresi quelli di sgombero o parzialmente aperti e, in

particolare, tutti gli spazi, interni ed esterni, di uso comune;

- installazione e manutenzione della cartellonistica, della segnaletica, degli appositi spazi per l'affissione di informazioni e avvisi;
- manutenzione di serbatoi, pozzetti di qualunque genere e specie, vasconi interni ed esterni, pozzi e cisterne, comprensiva della eventuale sostituzione di pompe e di pulizie regolari e svuotamenti periodici;
- manutenzione dell'impianto di depurazione, comprensiva della eventuale sostituzione di pompe, per una quota di otto dodicesimi, tenuto conto della già esistente infrastrutturazione esterna all'area in diretto affidamento;
- cura delle attrezzature, degli spazi, degli impianti e delle pratiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.

L'uso ed il consumo idrico dovranno essere costantemente monitorati, controllati e garantiti attraverso apposite analisi a carico esclusivo del Gestore, che dovrà periodicamente informare il Comune sull'applicazione di ogni necessaria misura di garanzia e sicurezza a tutela della sanità e dell'igiene pubblica.

Il Comune provvederà direttamente a garantire la piena autonomia funzionale e gestionale degli impianti interni all'area interessata dalla struttura comunale e si riserva la possibilità di sfruttare le risorse idriche interne alla stessa per usi propri, facendo salva l'adozione, a suo diretto carico, di ogni necessario accorgimento tecnico.

L'Amministrazione potrà entrare nel merito degli interventi, delle pratiche e degli schemi di manutenzione al fine di salvaguardare la condizione dei singoli impianti e la propria struttura nel suo complesso.

Il mancato rispetto di quanto previsto nel presente articolo comporterà l'applicazione dell'art. 19 comma 1, lettera i) e, quindi, il Comune, dopo tre diversi solleciti rimasti infruttuosi, anche distribuiti nel tempo, potrà rescindere il contratto ed incamerare la cauzione definitiva.

Articolo 11 - Sono al carico del Comune gli oneri derivanti dalle manutenzioni straordinarie e, a titolo esemplificativo anche se non esaustivo e/o escludente, si concorda che siano comprese e rientranti tra le manutenzioni straordinarie le seguenti voci:

- lavori non rientranti nelle manutenzioni ordinarie normalmente intese e/o nell'elenco di cui all'articolo 10;
- interventi sostitutivi di parti e/o porzioni di fabbricati e/o di impianti di costo superiore al 10% (dieci per cento) del costo complessivo del fabbricato e/o dell'impianto oggetto di manutenzione.

I lavori di manutenzione straordinaria ritenuti necessari verranno annualmente indicati dal Gestore con apposita relazione da presentare al Comune entro il mese di ottobre.

Il Comune, valutata la situazione e compatibilmente con le disponibilità di bilancio, deciderà in merito dando la precedenza agli interventi più urgenti, che provvederà di eseguire in fasi temporali concordate col Gestore, al fine di evitare intralci al normale funzionamento e difficoltà nei periodi di maggiore affluenza.

Il Comune, con l'osservanza di ogni disposizione di legge, potrà delegare il Gestore all'esecuzione di particolari interventi, provvedendo successivamente a pagare allo stesso tutte le spese sostenute, dietro presentazione di regolare e adeguata rendicontazione.

In tal caso, le spese rimborsate saranno al netto dell'Iva, che sarà recuperata direttamente dal Gestore attraverso la regolare contabilità dell'attività gestionale.

E' fatto divieto generale al Gestore di eseguire autonomamente modifiche alle strutture affidate, rimanendo, però, inteso ed accettato che lo stesso, di sua iniziativa e con adeguata giustificazione economico-funzionale, potrà presentare al Comune regolare richiesta ed eventuale progetto di modifica, adeguamento, ampliamento, e/o integrazione di locali, spazi ed impianti della struttura comunale.

La richiesta potrà essere approvata o meno a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale che, in caso di approvazione, avrà cura di adottare i necessari atti autorizzativi di diretta competenza, di riservarsi il controllo dell'esecuzione dei lavori e di richiedere i necessari collaudi tecnici, rimanendo inteso, in termini generali, che qualora l'intervento non sia fatto proprio dal Comune, in quanto non strettamente connesso al miglioramento della funzionalità della struttura comunale, l'onere dell'intervento rimarrà a carico totale ed esclusivo del Gestore.

Al termine del periodo contrattuale, i beni immobili così realizzati, modificati, adeguati, integrati o ampliati resteranno, comunque, di esclusiva proprietà del Comune di Norbello, che nulla dovrà al Gestore, né a titolo di rimborso né a titolo di acquisizione.

Negli atti di autorizzazione dei lavori di cui sopra il Comune avrà cura di inserire le clausole sui titoli finali di proprietà di quanto eventualmente realizzato dal Gestore, che dovrà sottoscrivere tali atti, successivamente registrati in caso d'uso a spese dello stesso.

Articolo 12 - Tutte le spese di gestione, nessuna esclusa, e di relativa fornitura dei servizi gravano totalmente sul Gestore che dovrà garantire l'esatto e puntuale pagamento di fatture, tasse, imposte, tributi vari e di ogni altro onere gestionale, sollevando espressamente il Comune, in termini penali e civili, da ogni e qualsiasi responsabilità contrattuale, extracontrattuale ed amministrativa, anche nei confronti dei terzi.

In caso di inadempienza verso i creditori, il Comune potrà provvedere a notificare un adeguato sollecito di pagamento con l'indicazione di eventuali termini.

Il mancato rispetto degli obblighi richiamati dal presente articolo comporterà l'applicazione dell'art. 19 comma 1,

lettera i) e, quindi, il Comune, dopo tre diversi solleciti rimasti infruttuosi, anche distribuiti nel tempo, potrà rescindere il contratto ed incamerare la cauzione definitiva.

Articolo 13 - Il Comune, valutata la necessità di non modificare in danno del Gestore le condizioni generali dell'affidamento ed acquisito in merito il parere dello stesso, potrà eseguire in proprio ogni genere di ampliamento e/o integrazione della struttura, delle attrezzature, degli arredi e dei beni di sua proprietà, con fondi propri e/o con finanziamenti diversi appositamente finalizzati.

In tal caso, qualora l'intervento comunale sia particolarmente significativo dal punto di vista dimensionale e funzionale, il Gestore dovrà accettare una equa revisione del canone e di tutte le assicurazioni già attivate.

Tale revisione, a seguito di regolare ultimazione dei lavori e formale richiesta da parte del Comune, dovrà essere definita entro trenta giorni dalla effettiva consegna delle nuove opere.

La revisione dovrà avvenire in termini proporzionali al valore delle innovazioni, all'importo delle assicurazioni e del canone vigenti al momento della stipula del Contratto originario o di sua successiva integrazione (esempio: valore primo della struttura pari a euro 350.000,00; valore dell'ampliamento pari a euro 10.000,00; assicurazione iniziale corrispondente a euro 350.000,00; assicurazione revisionata pari a euro 360.000,00).

In caso di utilizzo della polizza interessante il Comune, il Gestore dovrà effettuare, a proprie spese ed entro trenta giorni, le integrazioni necessarie, rimanendo inteso che i relativi ritardi saranno puniti come previsto dal precedente articolo 4 ed eventualmente, in caso di ulteriore inadempienza, con l'applicazione dell'art. 19 comma 1, lettera i).

Articolo 14 - Alla fine di ogni anno, entro il mese di ottobre, il Gestore provvederà alla redazione e alla trasmissione al Comune del programma previsionale per l'anno successivo, relativo alla gestione e allo sviluppo della struttura comunale, rimanendo inteso che, in caso di grave riduzione del fatturato per tre anni consecutivi, dovuta a carenze e limiti gestionali, il Comune potrà procedere liberamente alla risoluzione del contratto.

Nel programma annuale il Gestore, senza oneri diretti, avrà l'obbligo di inserire anche le eventuali iniziative che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno programmare a proprio carico.

Annualmente, entro il mese di marzo, il Gestore dovrà presentare una relazione consuntiva che dovrà illustrare, con riferimento all'annualità precedente, l'andamento della gestione, evidenziando chiaramente gli aspetti positivi e quelli negativi, ogni genere di dati utili per una valutazione complessiva e, in particolare, quelli relativi alle presenze giornaliere, alla contabilità nelle due voci di entrata e di spesa, agli oneri per il personale e a quelli generali, opportunamente suddivisi per singole voci.

Articolo 15 - Il Gestore provvederà a chiedere, a proprio nome, tutte le autorizzazioni e/o i permessi necessari all'esercizio della struttura comunale nel suo complesso, trasmettendo al Comune copia delle autorizzazioni e dei permessi ottenuti e, eventualmente, delle richieste rifiutate.

Articolo 16 - Il Gestore si obbliga a tenere in vista nei locali di ingresso: il listino delle tariffe in vigore, le tabelle sulle norme di sicurezza, tutte le disposizioni antincendio e di evacuazione, le norme che regolano la vita interna della struttura ed ogni altra prescrizione anche comunale.

Articolo 17 - Il Gestore si impegna a rispettare, per le singole voci, il limite tariffario massimo eventualmente fissato dagli organismi competenti.

Il listino completo dei prezzi in vigore per tutte le singole voci ed ogni relativa modifica, dovranno essere regolarmente trasmessi anche al Comune.

Qualora, a giudizio esclusivo del Gestore, appaia opportuna ed utile una eventuale variazione della categoria e/o della classe della struttura comunale, la relativa richiesta potrà essere regolarmente inoltrata, previa comunicazione al Comune, e tutte le relative spese, nessuna esclusa, rimarranno a carico del richiedente.

Articolo 18 - Al fine di controllare che la gestione della struttura comunale ed il funzionamento dei relativi impianti avvengano regolarmente e nel rispetto delle clausole del presente Contratto, l'Amministrazione appaltante potrà effettuare, sia direttamente attraverso il personale dei propri uffici, che indirettamente attraverso personale ed uffici diversi, ogni genere di controllo, sopralluogo, ispezione o verifica, rimanendo inteso che ogni accesso con tali finalità dovrà essere garantito e agevolato dal Gestore.

Il Comune, sulla base delle risultanze dei controlli, potrà chiedere al Gestore che siano rimosse eventuali irregolarità o modificati e razionalizzati determinati interventi e/o comportamenti.

In tal caso il Gestore dovrà provvedere ad adottare ogni correttivo richiesto entro il termine indicato, in quanto ritenuto congruo ed opportuno a giudizio esclusivo ed insindacabile dei competenti Uffici comunali.

Il mancato rispetto del termine dato comporterà l'applicazione dell'art. 19 comma 1, lettera i).

Articolo 19 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile costituiscono clausole espresse di risoluzione del presente Contratto, con incameramento immediato della cauzione definitiva:

- a) il mancato versamento al Comune di quanto previsto dal presente Contratto;
- b) la sospensione della conduzione, dell'esercizio e dell'apertura della struttura comunale quando non dovuta o determinata da causa di forza maggiore;
- c) l'insolvenza del Gestore;
- d) l'inosservanza delle norme generali di sicurezza e, in particolare, di quelle riguardanti la conduzione e la gestione degli impianti e delle attrezzature in affidamento;
- e) la sospensione ripetuta o il ritiro delle licenze e autorizzazioni imputabili a responsabilità specifica;
- f) l'inosservanza, rilevata in termini continuativi attraverso la contestazione ripetuta della stessa violazione per almeno tre volte, riferita agli obblighi di cui agli articoli 2, 14, 16 e 21;
- g) il calo dell'attività e la diminuzione del fatturato imputabili a responsabilità specifica e verificati per almeno tre anni consecutivi;
- h) la mancata fatturazione di un qualsiasi introito;
- i) il mancato rispetto di almeno tre solleciti, anche distribuiti nel tempo, notificati ai sensi degli articoli nei quali è espressamente prevista la possibilità di rescindere il contratto ed incamerare la cauzione definitiva.

Articolo 20 - Il Gestore assume l'onere di aprire e tenere in funzione la struttura comunale almeno nel periodo compreso tra il mese di maggio ed il mese di ottobre di ogni anno, oltre al periodo natalizio ed a quello pasquale. L'Amministrazione Comunale dopo trenta mancate aperture giornaliere della struttura, su anno solare, conteggiate nel solo periodo di apertura obbligatoria e non dovute a causa di forza maggiore, potrà rescindere il contratto ed incamerare la cauzione definitiva o applicare, a suo giudizio esclusivo, una penale giornaliera di euro 200,00 (duecento).

Articolo 21 - E' fatto obbligo al Gestore di garantire la pulizia di tutti gli ambienti e delle aree in affidamento almeno due volte al giorno, anche provvedendo alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi nel rispetto delle modalità che saranno indicate dal Comune e col pagamento della relativa tassa.

In caso di violazione, il Comune provvederà all'applicazione di una penale di euro 100,00 (cento) per ogni abuso accertato.

In caso di protratta e grave inadempienza imputabile a responsabilità specifica del Gestore potrà provvedere direttamente il Comune, con uomini e mezzi propri, ponendo a carico del Gestore ogni spesa sostenuta.

L'adozione di tale provvedimento per almeno tre volte potrà consentire all'Amministrazione la rescissione del Contratto e l'incameramento immediato della cauzione definitiva.

Articolo 22 - Il Gestore si impegna a rispettare e a far rispettare il naturale equilibrio ecologico ed ambientale dell'area in affidamento evitando, in particolare, che sulla stessa vengano abbandonati rifiuti e/o materiali di qualsiasi genere o vengano effettuate operazioni non consentite.

Il Gestore si impegna, altresì, ad effettuare sul verde affidato e sulle fasce antincendio tutte quelle opere di manutenzione necessarie ad una conservazione ottimale e ad evitare ogni rischio di incendio.

In tal senso saranno a carico del Gestore tutte le spese relative alla necessaria prevenzione, compresa la gestione degli estintori, intendendosi per essa le voci di acquisto, sostituzione, integrazione, ricarica, controllo e revisione, secondo norma.

Il Gestore ha l'obbligo di comunicare al Comune il nominativo della ditta incaricata della manutenzione e gestione degli estintori.

Saranno a carico del Gestore tutte le spese relative alla gestione e/o manutenzione degli impianti di abbattimento delle barriere architettoniche che si renderanno eventualmente necessari, rimanendo inteso che lo stesso ha l'obbligo di comunicare al Comune il nominativo della ditta incaricata per legge del relativo controllo e della manutenzione.

In termini generali, il Gestore ha, sempre e comunque, l'obbligo della nomina dei responsabili e/o manutentori e/o conduttori, qualora per la gestione della struttura, di parti di essa e/o di particolari impianti sia previsto un obbligo di legge.

L'inosservanza degli obblighi richiamati nel presente articolo comporterà l'applicazione dell'art. 19 comma 1, lettera i).

Articolo 23 - Il Gestore ha l'obbligo di garantire il monitoraggio ed il controllo giornaliero di tutti gli impianti, dei locali e delle aree in affidamento.

Allo stesso è fatto carico, inoltre, di rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza del personale, delle strutture, degli ambienti di lavoro e/o degli ospiti presenti, con particolare riferimento alla legge 626/94, come progressivamente modificata ed integrata.

Il Comune potrà richiamare il Gestore in caso di inadempienza grave e, dopo tre solleciti distribuiti nel tempo,

potrà rescindere il contratto ed incamerare la cauzione definitiva.

Articolo 24 - Per il regolare affidamento della struttura comunale, il Gestore dovrà corrispondere al Comune di Norbello un canone annuale calcolato come segue:

A) CANONE FISSO d'affitto, pari a euro 12.400,00 (dodicimilaquattrocento) pagabile con rate semestrali anticipate, entro il mese di giugno (per il periodo luglio/dicembre) ed entro il mese di dicembre (per il periodo gennaio/giugno), pari ciascuna a euro 6.200,00 (seimiladuecento).

Tale canone fisso verrà mantenuto invariato per la durata del primo triennio, successivamente sarà rimodulato incrementandolo con la maggiorazione proposta dal Gestore per il canone percentuale di base e l'importo così ottenuto dovrà essere corrisposto per il secondo triennio; sarà, da ultimo, ulteriormente maggiorato, con le modalità di cui sopra, per il triennio finale.

In caso di ritardato pagamento da parte del Gestore, verranno applicati gli interessi legali e, qualora il ritardo superi i sessanta giorni, il Comune potrà procedere ad applicare una sanzione pari ad una maggiorazione del 20% dal 61.mo al 90.mo giorno e ad una ulteriore maggiorazione del 20%, da sommare alla precedente, dal 91.mo al 120.mo giorno.

Dopo tale data si procederà alla rescissione del Contratto e all'incameramento automatico della cauzione definitiva.

Nel caso di eventuale proroga contrattuale fino ad ulteriori nove anni dopo i primi, l'importo fisso di cui al punto A) sarà pari alla stessa somma corrisposta inizialmente maggiorata di un terzo e progressivamente incrementata ogni triennio come nel periodo di precedente affidamento.

B) CANONE PERCENTUALE, pari al 3,00%, o a quello che scaturirà dalla gara d'appalto, da computare sul fatturato imponibile (fatturato lordo al netto della sola Iva) dichiarato ai fini Iva per l'anno precedente, con esclusione, quindi, del primo anno o della parte che resta dalla data di stipula del Contratto al 31 dicembre successivo.

L'esclusione relativa al primo anno non opererà in caso di rinnovo contrattuale.

I versamenti del canone di cui al punto B) dovranno essere effettuati annualmente entro il 15 di agosto e calcolati su quanto dichiarato ai fini Iva.

In caso di ritardato versamento verranno applicati gli interessi legali e, se il ritardo supera i sessanta giorni, il Comune potrà procedere ad applicare una sanzione pari ad una maggiorazione del 20% dal 61.mo al 90.mo giorno ed una ulteriore maggiorazione del 20%, da sommare alla precedente, dal 91.mo al 120.mo giorno.

Dopo tale data si procederà alla rescissione del Contratto e all'incameramento automatico della cauzione definitiva a titolo di penale.

Tutte le competenze dovute per l'ultimo anno di gestione dovranno essere versate nel termine di sessanta giorni dalla scadenza del Contratto e, comunque, prima dello svincolo della cauzione definitiva, fatta salva l'applicazione della penale per il ritardo protratto oltre il sessantesimo giorno.

L'importo del versamento dell'ultimo anno sarà calcolato forfetariamente su quanto versato per l'anno precedente incrementato del 15% (quindici per cento).

In caso di mancato versamento entro il termine massimo stabilito, il Comune procederà ad incamerare la cauzione definitiva a titolo di penale.

CLAUSOLA PARTICOLARE - Le competenze riferite all'eventuale porzione di anno, risultanti dalla data di stipula e fino al 31 dicembre successivo, dovranno essere versate in unica soluzione, entro trenta giorni dalla firma del contratto, nel modo seguente:

PUNTO A) - canone fisso: il totale previsto diviso per 365 e moltiplicato per il numero dei giorni compreso fra quello della stipula ed il successivo 31 dicembre;

PUNTO B) - canone percentuale: non è dovuto.

Articolo 25 - Il Comune di Norbello si riserva ogni e qualsiasi diritto sulla struttura, sul relativo nome e sul logo che, proposto dal Gestore, dovrà essere condiviso e approvato dall'Amministrazione Comunale prima della relativa ufficializzazione.

Il Gestore dovrà istituire un numero telefonico ed un numero di fax esclusivi e separati che, una volta concluso il Contratto, dovranno essere passati al Comune di Norbello prima della restituzione della cauzione.

La volturazione dei numeri telefonici comporterà il rimborso, da parte del Comune, del costo di relativa attivazione regolarmente documentato dal Gestore.

Articolo 26 - In caso di richiesta di uso diretto, da parte del Comune di Norbello, dei servizi della struttura in

affidamento gestionale, il Gestore si impegna a praticare uno sconto pari almeno al 20% sui prezzi normalmente previsti per la clientela.

Articolo 27 - In termini generali, rimane inteso fra le parti che, di norma, ogni eventuale importo soggetto ad Iva sarà da considerare Iva esclusa, in quanto la stessa verrà pagata e/o integrata nelle forme e nella misura previste e consentite dalle norme vigenti.

Articolo 28 - Il Gestore dichiara di ben conoscere le norme di legge, i regolamenti di polizia e tutte le altre prescrizioni emanate dalle competenti autorità in ordine all'esercizio della struttura comunale e si obbliga ad osservarle e a farle osservare unitamente a tutte le altre, anche di competenza comunale, che dovessero in seguito essere emanate.

Articolo 29 - Alla cessazione del presente Contratto per qualsiasi causa, nessuna esclusa, il Gestore, entro il termine di 60 (sessanta) giorni, avrà l'onere di garantire lo sgombero totale, a proprie spese, della struttura comunale e delle aree in affidamento.

Il Gestore dovrà restituire i locali, le dipendenze e le aree liberi da persone o cose, gli impianti, le attrezzature, gli arredi e quant'altro di competenza comunale in buono stato di conservazione, tenuto conto, ovviamente, del naturale deterioramento dovuto all'uso.

In caso di ritardo e in assenza di adeguata iniziativa, allo scadere del sessantesimo e fino al novantesimo giorno è prevista una sanzione giornaliera di euro 200,00 (duecento); successivamente la sanzione salirà ad euro 300,00 (trecento) per ogni ulteriore giorno di ritardo, nel limite dell'importo previsto dalla cauzione definitiva e fatta salva ogni diversa iniziativa del Comune finalizzata allo sgombero dei materiali ed al loro trasporto e deposito in appositi spazi, con addebito delle relative spese.

Letto e accettato, si sottoscrive.

Per il Comune di Norbello _____

Per la Ditta affidataria _____

Il Segretario Comunale _____