

**BOZZA SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE
PER LA GESTIONE DELL'AREA ATTREZZATA DI SOSTA
TEMPORANEA A FINI TURISTICI E ALLA
VALORIZZAZIONE DEL TURISMO ALL'ARIA APERTA
"VANNIA CAMPER"**

Art. 1 - Oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto la gestione della struttura dell'area attrezzata di sosta temporanea a fini turistici e alla valorizzazione del turismo all'aria aperta "VANNIA CAMPER", denominata brevemente "area camper" ubicata nel comune di Civate Camuno.

In particolare, tale area è riservata esclusivamente alla sosta temporanea e al soggiorno di camper per un periodo non superiore a 72 ore.

Art. 2 – Descrizione dell'impianto

L'area, di cui il Comune è proprietario, ha accesso da via Roma.

Lo spazio, della superficie complessiva di circa 5.000 mq, è dotato di illuminazione con camper service, colonnine per l'allaccio dell'elettricità, servizi igienici, acqua potabile e pozzetti di carico e scarico.

L'area, interamente pianeggiante, è costituita da n. 40 Piazzole, un'isola ecologica e un'area attrezzata con tavoli e giochi.

L'area, in conformità con le normative in materia, è stata regolarmente collaudata come da certificato di regolare esecuzione depositato presso l'ufficio tecnico comunale.

L'area è recintata ed è dotata di impianto di illuminazione pubblica. Relativamente alle forniture dei servizi, l'impianto idrico è collegato all'acquedotto comunale mentre l'impianto che alimenta le prese di corrente è collegato ad apposito punto di fornitura di energia elettrica.

Pertanto il concessionario, prima dell'inizio dell'attività, dovrà stipulare il contratto di fornitura di energia elettrica per l'alimentazione delle prese di corrente con oneri e spese a proprio carico.

Art. 3 – Requisiti soggettivi del concessionario

I soggetti affidatari della gestione dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti: associazioni, ditta individuale, società commerciali e cooperative, consorzi e raggruppamenti, regolarmente iscritti alla C.C.I.A.A. per l'esercizio dell'attività in argomento o attività attinenti.

Art. 4 - Durata della concessione

L'affidamento in concessione del servizio avrà decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto per una durata di 10 anni. Alla scadenza potrà essere rinnovato una sola volta, a totale discrezione dell'amministrazione comunale.

Art. 5 – Oneri a carico del concessionario

L'area e l'immobile vengono affidati nello stato di fatto in cui si trovano.

E' fatto obbligo all'aggiudicatario di previamente verificare e successivamente assicurare l'allestimento di tutte le attrezzature e i manufatti finalizzati a garantire all'area i requisiti minimi così come previsti dalla vigente normativa in materia, al fine del suo successivo corretto e legittimo esercizio dell'attività. Ne caso mancassero sarà onere dell'affidatario fare in modo che vengano soddisfatti a propria cura e spese.

Il gestore dell'area di sosta deve tenere un registro per l'annotazione delle targhe dei veicoli e dei periodi di sosta.

L'area di sosta deve essere mantenuta in modo da permettere l'agevole accesso da parte dei veicoli, il deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere;

Il gestore, nel rispetto di quanto sopra esposto, sarà chiamato a svolgere in piena autonomia di impresa, in proprio, con propri mezzi e personale dipendente od incaricato, le seguenti attività:

a) la gestione della struttura, che dovrà essere svolta garantendo la perfetta funzionalità, la

sicurezza, l'igienicità della struttura stessa e dei relativi servizi, restando, pertanto, a carico del concessionario la responsabilità dei potenziali danni recati a terzi sia per l'imperfetta esecuzione della gestione, sia per l'impiego di sostanze nocive nei trattamenti igienici necessari, sia per difetto di sicurezza dell'intero complesso concesso in uso;

b) l'apertura dell'area camper per tutto l'anno mediante la gestione automatizzata (senza presenza di personale). Il servizio potrà essere gestito totalmente tramite automazione con garanzia dei seguenti servizi:

- servizio di cassa
- erogazione acqua ed energia elettrica
- servizi igienici e doccia
- assistenza da remoto in caso di malfunzionamento delle automazioni (sbarre d'ingresso, cassa automatica ecc...)

c) la pulizia periodica di tutti gli spazi dell'area concessa, includendo altresì la pulizia delle griglie e canali di scolo acque, sfalcio erba, rimozione infestanti, ecc;

d) la manutenzione ordinaria dell'area oggetto di concessione (ad esempio:

- taglio erba e abbattimento di vegetazione spontanea,
- manutenzione della recinzione,
- manutenzione blocco servizi,
- manutenzione arredo urbano,

e) Verifica e collaudo impianto elettrico e idrico, chiusura di buche con materiale idoneo, normale ricarica del fondo delle piazzole, ecc.;

f) l'apertura e la chiusura dell'area camper secondo quanto previsto dal bando di gara;

g) il pagamento dell'utenza idrico-fognaria ed elettrica relativa all'area in concessione per l'intera durata della concessione;

h) la corresponsione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, secondo quanto stabilito dal regolamento comunale vigente;

i) le spese relative alla corresponsione degli stipendi o salari e conseguenti contributi previdenziali, mutualistici e assicurativi per tutto il personale dipendente e per ogni forma di rapporto di lavoro autonomo;

j) l'assunzione, in modo esclusivo, diretto e totale di ogni rischio e responsabilità sotto il profilo civile e penale inerente e conseguente all'utilizzazione dell'area ed alla gestione delle attività e dei servizi svolti;

k) tutti i titoli amministrativi (licenze, autorizzazioni, permessi, nulla osta, ecc.) occorrenti per lo svolgimento dell'attività;

l) la stipulazione di una polizza assicurativa come meglio specificato al successivo art. 12;

l) le imposte, le spese relative e conseguenti al contratto di concessione in uso, nessuna esclusa od eccettuata;

m) il servizio di ricevimento e quello di sorveglianza, garantendo altresì l'assolvimento degli obblighi in materia di tutela e protezione dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196;

n) gli adempimenti inerenti il pronto soccorso;

o) la corresponsione del canone annuo prestabilito allo scadere di ogni anno di gestione, l'individuazione del Responsabile dell'area di sosta camper attrezzata, quale referente responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale e degli organi di Protezione civile.

Il concessionario, al termine di ogni anno di gestione, dovrà presentare al Comune report contenente i dati relativi all'utilizzo (per ogni giorno dell'anno) delle piazzole.

Art. 6 – Personale dedicato

In caso di gestione con personale:

il gestore è tenuto ad assicurare la presenza di personale e di un referente unico con il compito di sovrintendere agli aspetti gestionali della struttura e fungere da referente per l'Amministrazione Comunale, gestire tutto il personale preposto al servizio, stabilire in caso di situazioni di pericolo l'allontanamento dell'utenza e del personale dalle strutture, intervenire in tutte le situazioni concernenti l'ottimale funzionamento del servizio.

In caso di gestione automatizzata:

il gestore è tenuto ad assicurare un referente unico con il compito di sovrintendere agli aspetti gestionali della struttura e fungere da referente per l'Amministrazione comunale, gestire eventuale personale anche sporadicamente impiegato, stabilire in caso di situazioni di pericolo l'allontanamento dell'utenza e del personale dalle strutture, intervenire in tutte le situazioni concernenti l'ottimale funzionamento del servizio.

Il concessionario dovrà sostituire quel personale che abbia disatteso le prescrizioni indicate dal capitolato, dal contratto e che appaia palesemente inadeguato alle funzioni da svolgere (scarsa produttività, inefficienza, inadeguatezza, mancata integrazione con le regole interne dell'Ente). La sostituzione dovrà avvenire nel rispetto degli artt. 7 e 18, Legge 300/1970.

Il gestore dovrà predisporre tutto quanto è previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, per tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei terzi in genere, nel rispetto del D.Lgs 9/4/2008 n. 81 e s.m.i. nonché per rispettare le norme fiscali, previdenziali ed assicurative.

Al personale dipendente dovranno venire applicate condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro di categoria. Il Comune resta estraneo ai rapporti giuridici conseguenti ai fatti riferiti al rapporto con il personale ed all'adempimento delle prescrizioni di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.i

Art. 7 – Responsabilità

Il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio.

E' inoltre responsabile di qualsiasi danno o inconveniente causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta o indiretta, dipendente dall'esercizio della concessione.

Il concessionario risponderà direttamente dei danni causati alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

Art. 8 – Oneri a carico del comune

Al Comune di Civate Camuno compete la manutenzione straordinaria della struttura consegnata al gestore.

L'esecuzione da parte dell'amministrazione comunale degli interventi di manutenzione straordinaria non sarà garantita nel caso in cui la necessità di tali interventi sia derivata da inottemperanza da parte del concessionario alle operazioni di ordinaria manutenzione o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte del medesimo o di terzi fornitori.

Gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal concessionario il quale potrà rivalersi nei confronti dei diretti responsabili.

Art. 9 – Corrispettivo

Il corrispettivo da corrispondere al Comune, posto a base di gara, è fissato in Euro 500,00 (euro cinquecento/00) annuali. Su tale corrispettivo dovranno essere presentate offerte in aumento. Non sono ammesse offerte al ribasso. Al corrispettivo risultante dall'esito di gara verrà applicata l'IVA ai sensi di legge e sarà oggetto di aggiornamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità.

Il corrispettivo dovrà essere versato dal concessionario al Comune in due rate di pari importo

entro le seguenti date: 30 giugno - 31 dicembre di ogni anno.

Art. 10 – Tariffe

Al concessionario spettano gli introiti derivanti dalla gestione della struttura. Le tariffe da applicare saranno individuate direttamente dal gestore trattandosi di attività commerciale.

Art. 11 – Pubblicità

La tariffa massima giornaliera da applicare all'utenza è stabilita in € 30,00 per ogni veicolo/area di sosta nell'area camper.

Al fine di salvaguardare l'equilibrio economico finanziario sotteso al presente contratto/capitolato di gestione, sarà possibile prevedere tariffe massime differenti con l'Amministrazione Comunale, nel solco e nel rispetto di quanto previsto in materia dal D.Lgs. n. 36/2023 (così detta "variazione dei prezzi").

Tutti i proventi inerenti allo svolgimento della gestione sono di esclusiva competenza del gestore e verranno trattenuti dal medesimo. Non è dato pretendere alcunché dal gestore qualora a causa di avverse condizioni meteo non risulti possibile utilizzare l'area.

Art. 12 – Cauzione

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il concessionario deve costituire, all'atto della stipula del contratto, una cauzione (fideiussione bancaria o assicurativa con istituti legalmente autorizzati) pari al 10% dell'importo contrattuale.

Tale fideiussione potrà essere estinta solo alla scadenza della convenzione e successivamente al controllo da parte del personale dell'ufficio tecnico comunale della struttura volto a verificare che la medesima si trovi in perfette condizioni.

Art. 13 – Osservanza di leggi e regolamenti

Oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nell'atto di concessione, il concessionario avrà l'obbligo di osservare tutte le disposizioni portate da leggi o regolamenti in vigore o che potessero venire emanate durante il corso del contratto, in materia igienico sanitaria, di pubblica sicurezza, e di tutela ambientale.

Art. 14 – Vigilanza e controlli

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso gli uffici competenti, volti ad accertare il regolare funzionamento del servizio.

Art. 15 – Divieto di sub-concessione

E' fatto divieto al concessionario di cedere tutto o in parte la gestione dell'attività, pena la rescissione del contratto e la riparazione degli eventuali danni.

Art. 16 – Esecuzione d'ufficio

Nel caso di inadempimento del concessionario alle obbligazioni previste dalla convenzione, il concedente, dopo aver formalmente intimato al concessionario l'adempimento entro congruo termine, avrà facoltà di ordinare l'esecuzione degli interventi necessari per il regolare funzionamento del servizio rivalendosi sul concessionario per eventuali oneri finanziari sostenuti.

Art. 17 – Risoluzione del contratto

L'amministrazione comunale, in caso di ripetute inadempienze rispetto agli obblighi derivanti dal presente contratto, non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto, con preavviso di 15 giorni, incamerando la cauzione prestata, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno anche conseguente

all'affidamento temporaneo a terzi della gestione, con maggiori oneri per il Comune.

Al recesso potrà pervenirsi solo dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

E' comunque causa di risoluzione del contratto:

- la dichiarazione di fallimento dell'aggiudicatario;
- il subappalto totale o parziale del servizio o la cessione del relativo contratto;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore.

Art. 18 – Spese del contratto

Il presente contratto verrà stipulato in forma di scrittura privata. Trattandosi di prestazioni soggette ad IVA, sarà sottoposta a registrazione solo in caso d'uso.

Tutte le spese accessorie, se dovute, relative e consequenziali, nessuna esclusa, bolli, tasse, imposte, tasse di registro e diritti di segreteria, sono a carico del concessionario.

Art. 19 – Riserva per l'amministrazione

Il Comune di Civate Camuno si riserva di poter utilizzare l'area per situazioni di carattere eccezionale (es. terremoti, alluvioni, emergenze) che richiedono il ricovero della popolazione in luogo sicuro. Il gestore deve altresì garantire la propria collaborazione con l'ufficio turistico in occasione dello svolgimento di iniziative di qualsiasi natura

Art. 20 – Controversie e foro competente

La competenza, per ogni controversia dovesse insorgere, è del TAR e/o del Tribunale Ordinario, nell'ambito delle rispettive competenze, anche territoriali.

CONTO ECONOMICO

RICAVI	AREA DI SOSTA N. 1
Ricavo da piazzola/notte (medio)	15,00 €
Numero stalli area di sosta	40
Occupazione media stimata stalli (in % delle piazzole sull'anno)	15%
Stima ricavi da pernottamento medi giornalieri	90,00 €
Numero giornate in cui l'area di sosta è aperta nell'anno	365
Stima ricavi da pernottamento annui	32.850,00 €
Ricavi extra anno (ad es. vending machines e lavatrici)	2.600,00 €
Totale area di sosta	32.850,00 €
Ricavi totali progetto (somma dei ricavi di tutte le aree di sosta)	35.450,00 €

COSTI	AREA DI SOSTA N. 1
Costi fissi e variabili per anno	6.000,00 €
Costo complessivo realizzazione/ristrutturazione area	240.000,00 €
Durata concessione	10
Quota ammortamento annua realizzazione dell'area/servizio del debito	24.000,00 €
Costo totale	30.000,00 €
Costo totale progetto (somma dei costi di tutte le aree di sosta)	30.000,00 €
Costo totale progetto/Ricavi totali progetto	0,846262341

