



COMUNE DI LODI  
Ufficio Patrimonio

**CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, UBIcata IN LODI, LOCALITA' SELVAGRECA, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE ED ALLA GESTIONE DI UNA STRUTTURA RICREATIVA PER LA VALORIZZAZIONE E LA PROMOZIONE TURISTICA DEL FIUME ADDA E DELLE TRADIZIONI LOCALI.**

*ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO.*

Oggetto del presente capitolato è la concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale avente una superficie complessiva di mq. 500,00, ubicata in Lodi, Località Selvagreca, finalizzata alla realizzazione ed alla gestione di una struttura ricreativa per la valorizzazione e la promozione turistica del Fiume Adda e delle tradizioni locali.

*ART. 2 - DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.*

Il diritto di superficie oggetto di gara riguarda la realizzazione e la gestione della struttura ricreativa sull'area di proprietà comunale, secondo le modalità e gli orari descritti al successivo art. 7, nonché la presentazione di una proposta di valorizzazione e di promozione turistica del Fiume Adda e delle tradizioni locali.

*ART. 3 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA.*

La struttura ricreativa dovrà essere costituita da un prefabbricato collocato all'interno dell'area di proprietà comunale, completo di servizi igienici, avente una superficie complessiva di almeno mq. 100,00, oltre alla sistemazione della restante parte di area esterna scoperta. Tale struttura potrà essere attrezzata anche per la somministrazione di bevande e alimenti.

*ART. 4 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO.*

L'area verrà concessa in diritto di superficie previo esperimento di una procedura aperta, pubblicizzata con apposito bando di gara che verrà affisso all'Albo Pretorio del Comune di Lodi, pubblicato sul sito internet del Comune di Lodi.

#### *ART. 5 - DURATA E CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'APPALTO.*

La concessione del diritto di superficie avrà una durata non superiore ai 30 anni, fatta salva la possibilità di rinnovo per un uguale periodo previa stipula di un nuovo atto concessorio, alle medesime condizioni di investimento definite nel quadro economico e contrattuale di aggiudicazione iniziale.

In caso di mancato o cattivo svolgimento del servizio verranno applicate le penali previste al successivo art. 13.

#### *ART. 6 - LAVORI DI ALLESTIMENTO DELLA STRUTTURA RICREATIVA.*

L'area viene concessa nelle condizioni di fatto in cui si trova al momento della consegna.

Il Concessionario dovrà adempiere ai seguenti obblighi:

- a) Installazione di un prefabbricato destinato a struttura ricreativa che potrà essere attrezzata anche a punto di ristoro da realizzarsi nel rispetto di quanto previsto dal Bando e dal progetto presentato in sede di partecipazione alla gara, avente una superficie di almeno mq. 100,00;
- b) Allestimento interno del locale e dell'area esterna comprendente tutte le attrezzature e gli arredi necessari.

Il progetto presentato e valutato in sede di gara dovrà poi ottenere gli adeguati titoli abilitativi da parte dello Sportello attività produttive e dovrà essere compatibile alle indicazioni/previsioni del P.G.T. e del Regolamento di Igiene.

#### *ART. 7 - PERIODI E ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO. INIZIATIVE E MANIFESTAZIONI PARTICOLARI.*

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura al pubblico della struttura ricreativa tutti i giorni secondo le modalità e gli orari stabiliti dall'Amministrazione Comunale con un minimo di 8 ore giornaliere.

Il Concessionario inoltre, nell'ambito delle finalità di valorizzazione e di promozione turistica del Fiume Adda e delle tradizioni locali dovrà svolgere le iniziative di cui al progetto di valorizzazione presentato in sede di offerta e previsto da Bando di gara.

#### *ART. 8 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICREATIVA.*

Il Concessionario dovrà gestire la struttura e l'area pertinenziale con criteri di efficienza, adeguati alla tipologia e alle caratteristiche del sito ed alla sua valenza ambientale.

Il Concessionario è tenuto alla manutenzione e conservazione in buono stato dei materiali e delle dotazioni, nonché alla loro integrazione in caso di deperimento e rottura.

Al Concessionario compete la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle attrezzature presenti nella struttura ricreativa e nell'area esterna attrezzata, secondo quanto previsto dalla vigente normativa. In caso di somministrazione di cibi e bevande le vettovaglie, le stoviglie, gli utensili e le attrezzature varie sono fornite a cura e spese del Concessionario.

La gestione enogastronomica della struttura dovrà essere di qualità, ispirata alla tradizione locale, alla valorizzazione dei prodotti tipici della zona nonché all'educazione al consumo dei prodotti naturali.

Il Concessionario potrà inoltre provvedere alla vendita di prodotti tipici lodigiani confezionati provenienti in particolare dai territori della Provincia di Lodi.

In sede di offerta dovrà essere presentata una proposta che illustrerà la gestione enogastronomica della struttura e delle manifestazioni e attività con finalità culturale, ricreativa, sportiva ed aggregativa rivolte alla cittadinanza che l'Associazione concessionaria programmerà durante la propria attività.

Al fine di rispettare la dimensione naturalistica del luogo si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) nell'area dovranno essere allestiti idonei contenitori a disposizione del pubblico per la raccolta differenziata di carta e cartoni, vetro e lattine, plastica e rifiuti organici ed indifferenziati;
- b) analoghi e distinti contenitori, cui si aggiunge quello per gli oli di frittura, dovranno essere utilizzati dall'Associazione concessionaria per la propria attività di somministrazione di cibi.

Sono a carico del Concessionario le spese per la fornitura di tutti i servizi erogati a contatore dell'intero immobile, A tal fine il Concessionario dovrà pertanto provvedere all'attivazione dei relativi contratti.

I prezzi praticati nel punto di ristoro dovranno essere coerenti con i prezzi di mercato riscontrabili per esercizi analoghi presenti nell'ambito del Comune di Lodi.

Il Comune di Lodi potrà effettuare sopralluoghi, al fine di constatare le modalità e la correttezza della gestione.

Al termine della concessione le strutture realizzate e gli arredi passeranno in proprietà al Comune di Lodi.

#### *ART. 9 - OBBLIGHI DEL COMUNE DI LODI.*

Il Comune di Lodi si obbliga nei confronti del Concessionario a mettere a disposizione l'area come indicata e descritta al precedente art. 1.

#### *ART. 10 - TRATTAMENTO E TUTELA DEL PERSONALE.*

Nei confronti del personale impiegato ed in relazione alla tipologia del contratto di lavoro, il Concessionario è tenuto all'assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali, contributivi, fiscali, ecc. e quant'altro previsto per il settore di appartenenza.

I predetti obblighi vincolano l'impresa, anche se la stessa non aderisce alle organizzazioni stipulanti.

Il Comune di Lodi si riserva la facoltà di disporre controlli in tal senso; a tale scopo si precisa che, in caso di violazione di quanto precede, il Comune di Lodi provvederà ad informare la Direzione Provinciale del Lavoro competente per territorio.

In caso di recidiva nella irregolarità si procederà alla risoluzione del contratto.

L'Associazione concessionaria è tenuta alla più rigorosa e stretta osservanza di tutte le norme di sicurezza nonché degli obblighi assicurativi previsti dalle leggi e dai contratti ed accordi locali, restando il Comune di Lodi e gli Uffici da esso dipendenti, sollevati ed indenni da ogni e qualsiasi responsabilità.

Con il personale impiegato nell'esercizio il Comune di Lodi non instaura alcun rapporto di dipendenza.

#### *ART. 11 - CONDIZIONI GENERALI.*

Sono a carico dell'Associazione concessionaria le provvidenze per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio del servizio.

La Concessionaria si assume ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni sia al personale addetto alle mansioni che a terzi, che per fatto proprio o dei propri dipendenti possano derivare, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati. A tal fine il Comune di Lodi e gli Uffici da esso dipendenti sono esclusi ed indenni da ogni responsabilità e ciò in considerazione della piena autonomia di gestione con cui si concede il servizio.

La Concessionaria dovrà a tale scopo stipulare idonee e congrue polizze di assicurazione di responsabilità civile verso terzi, per sinistri che abbiano a verificarsi a causa e nell'esercizio dell'attività connessa al servizio affidato.

L'Associazione concessionaria dovrà stipulare apposita polizza di assicurazione incendi, scoppi, furto per le attrezzature, arredi ed allestimenti. Al momento della firma del contratto, dovrà altresì prestare una cauzione, anche sotto forma di polizza fideiussoria, per un importo pari al 10% dell'importo contrattuale, calcolato sulla base del canone offerto.

#### *ART. 12 - DIVIETO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLA GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO.*

E' vietata la cessione del diritto di superficie.

E' altresì vietato cedere o subappaltare ad altri l'esecuzione totale dei servizi contemplati in questo capitolato.

L'inosservanza di tale divieto comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

#### *ART. 13 - PENALI.*

Il Comune di Lodi ha facoltà di applicare le seguenti penali:

- € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del punto ristoro, non preventivamente autorizzata come indicato all'art. 18. Si

intende ingiustificata la chiusura nei giorni indicati nell'art. 7 e nella proposta presentata in sede di gara;

- € fino a 50,00 (cinquanta/00) in caso di mancata o insoddisfacente pulizia quotidiana dell'immobile, dei servizi igienici annessi e delle aree pertinenziali;

- fino a € 1.000,00 (mille/00) per disservizi e inefficienze ricorrenti nella conduzione del punto ristoro, e riscontrabili anche a seguito di comprovate segnalazioni degli utenti.

Le penali, previa adeguata contestazione con lettera raccomandata A/R, ove non liquidate direttamente dal Concessionario, saranno incamerate attingendo direttamente dalla polizza fideiussoria, che dovrà essere di volta in volta reintegrata.

#### *ART. 14- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.*

Il Comune di Lodi si riserva la facoltà insindacabile di risolvere il diritto di superficie, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., in caso di:

- frode;

- gravi e ripetute violazioni delle norme contrattuali puntualmente segnalate dal Comune di Lodi; in particolare comporterà la risoluzione del contratto la mancata apertura non autorizzata per più di tre volte all'anno.

-gravi carenze igienico-sanitarie segnalate dall'Autorità competente;

-cessione dell'azienda, concordato preventivo, fallimento, liquidazione, amministrazione controllata;

-comminazioni di penali per un importo complessivo superiore ad 2.500,00 (duemilacinquecento/00);

-ritardo nel pagamento del canone previsto all'art. 5 per un periodo superiore a 60 giorni naturali e consecutivi.

In tale evenienza il Comune di Lodi incamera la cauzione ed ha diritto alla rifusione dei danni e delle spese sostenute per l'ammontare eventualmente non coperto dalla sopra menzionata cauzione.

#### *ART. 15 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI VALUTAZIONE DELLE STESSE.*

La domanda di partecipazione al bando per la concessione in diritto di superficie dell'area e per la gestione del punto di ristoro dovrà contenere la documentazione prevista dal Bando di gara.

Il Comune di Lodi, per la valutazione delle offerte presentate, provvederà a nominare una apposita Commissione.

#### *ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI.*

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto saranno ad esclusivo carico del Concessionario.

#### *ART. 17 - DISPOSIZIONI VARIE.*

La mancata sottoscrizione del contratto entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta da parte del Comune di Lodi, comporta la decadenza dell'aggiudicazione del diritto di superficie.

In tal caso il Comune di Lodi si riserva la facoltà di aggiudicare il diritto di superficie al concorrente che segue nella graduatoria della gara.

I servizi connessi al presente diritto di superficie non potranno essere sospesi o abbandonati dall'Associazione aggiudicataria per nessun motivo, fatti salvi gravi motivi e comunque previa autorizzazione del Comune di Lodi.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente capitolato, si rinvia, in quanto con esso compatibile, alla legislazione vigente in materia di appalti di servizi e agli artt. 1655 e seguenti del Codice Civile e alle altre disposizioni in materia di contratti di diritto privato.

#### *ART. 18 - CONTROVERSIE.*

Per ogni controversia è competente esclusivo il Foro di Lodi.

