



COMUNE DI TORTOLI'

Provincia dell'Ogliastra
Area Governo del Territorio Edilizia Privata

SERVIZIO PATRIMONIO

Approvato con Determinazione del Responsabile dell'Area n° 5064 del 16/03/2026

CONCESSIONE DELLE AREE COMUNALI SITE IN "LOC. SU TROCCU", CONTIGUA AL CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, E ALL'INTERNO DELLA "LOTTIZZAZIONE IS COGOTTIS", RISPETTIVAMENTE CENSITE NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 4 – MAPPALE 2251/P E AL FOGLIO 5 MAPPALE 465, PER COMPLESSIVI MQ. 2.500 CIRCA, PER LA DURATA DI ANNI 6 (SEI)

CAPITOLATO SPECIALE

INDICE

- Art. 1 - Oggetto, caratteristiche e finalità della concessione
- Art. 2 - Canone di concessione
- Art. 3 - Durata della concessione
- Art. 4 - Cauzione definitiva
- Art. 5 - Responsabilità del concessionario
- Art. 6 - Coperture assicurative
- Art. 7 - Consegna
- Art. 8 - Gestione economica dell'area per attività sportiva/ricreativa
- Art. 9 - Obblighi gestionali dell'area
- Art. 10 - Obblighi ed oneri generali a carico del concessionario
- Art. 11 - Orari ed altre attività in concessione
- Art. 12 - Tariffe e corrispettivi dei servizi
- Art. 13 - Divieti
- Art. 14 - Usi
- Art. 15 - Interruzione del servizio
- Art. 16 - Varie
- Art. 17 - Controlli e verifiche
- Art. 18 - Riconsegna dei beni, nessuna indennità ed inapplicabilità locativa
- Art. 19 - Personale necessario alla gestione e direzione dell'attività
- Art. 20 - Norme per la sicurezza
- Art. 21 - Codice di comportamento, piano triennale per la prevenzione della corruzione e patto di integrità
- Art. 22 – Inadempienze e penali
- Art. 23 - Revoca, decadenza, della concessione
- Art. 24 - Controversie
- Art. 25 - Domicilio ed indirizzi telematici
- Art. 26 - Conoscenza delle condizioni della concessione

Art. 27 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati personali

Art. 28 - Norme di legge e rinvio ad esse

Art. 1 - Oggetto, caratteristiche e finalità della concessione

Il bene oggetto della presente concessione, costituito da un lotto unico distinto in due aree separate, site in località “Su Troccu”, contigua al centro sportivo polifunzionale di proprietà comunale, e all’interno della “Lottizzazione Is Cogottis”, rispettivamente censite nel Catasto Terreni del Comune di Tortolì al Foglio 4 – Mappale 2251/P di mq. 900 e al Foglio 5 Mappale 465 di mq 1600, per complessivi mq. 2.500 circa, e individuata graficamente nella planimetria allegata al presente capitolato (colorato di rosso), destinate allo svolgimento di attività sportiva per la pratica del tennis. Attualmente l’area sita in località Su Troccu per complessivi mq 900 circa, costituito da un campo da tennis agibile, delimitato su tutti i lati, e da un’area di verde attrezzato attualmente destinata a prato con la presenza di essenze arboree sparse. Mentre al momento l’area comunale distinta in catasto al Foglio 5 Mappale 465 di mq 1600 circa, destinata ad “Aree attrezzate a parco di quartiere” all’interno della Lottizzazione Is Cogottis, sulla quale insiste un campo da tennis attualmente inutilizzato in quanto necessita di importanti opere di manutenzione per renderlo agibile, lo stesso risulta circoscritto all’interno di una più ampia area verde da valorizzare con interventi finalizzati alla riqualificazione del quartiere, previo intervento di manutenzione interamente a carico del medesimo, a supporto dell’attività svolta.

La finalità della presente concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, di pubblico interesse, e quindi per nessuna ragione può essere sospesa o abbandonata, se non per cause di forza maggiore.

Sono a carico del concessionario le spese per gli allacci per l'erogazione della corrente elettrica, per l'erogazione dell'acqua potabile e di irrigazione. Laddove gli allacci già esistenti non dovessero risultare attinenti od utili a coprire questi consumi è ad intero onere del concessionario anche la realizzazione di tutte le opere edili (compresi scavi, reinterri, ripristini edili a regola d'arte, manufatti d'alloggiamento contatori ed allacci etc.) ed impiantistiche, per la corretta realizzazione di tali nuovi allacci.

Il presente Capitolato contiene le indicazioni circa le finalità perseguite con l'affidamento in concessione del bene in oggetto, gli obblighi a carico del concessionario, la disciplina dei rapporti tra il Comune di Tortolì e il concessionario discendenti dalla concessione. La concessione viene regolata dal presente Capitolato, dal contratto e dalla determinazione del Responsabile dell’Area Governo del Territorio - Edilizia Privata, con la quale è stata disposta la concessione.

Gli immobili da affidare in concessione, si trovano nello stato manutentivo precedentemente descritto, sono graficamente riportati nella planimetria allegata al presente capitolato per farne parte integrante e sostanziale e sono comunque visitabili, onde rendersi coscientemente conto del loro stato di fatto.

La concessione comprende, in elencazione le seguenti attività ed obblighi a cura del concessionario: La progettazione e l’utilizzo delle aree demaniali oggetto della concessione dovrà essere conforme oltre che alle prescrizioni del presente bando, del capitolato e del contratto, al PUC comunale, alle sue NTA ed al Regolamento Edilizio comunale.

In particolare per le aree in concessione:

- a) qualora siano conseguiti i necessari pareri degli organi competenti, potranno essere realizzate, in aggiunta alle opere previste dalla Giunta Comunale, e sempre per un utilizzo connesso all’attività sportiva/ricreativa, ulteriori strutture precarie facilmente rimovibili a seguito di rapido smontaggio e conseguente recupero dei relativi componenti, realizzata con elementi prefabbricati e caratteristiche di amovibilità, per una durata temporale di max 180 giorni all’anno, ai sensi dell’art. 10bis della L.R. 23/85 così come modificata dalla L.R. 08/2015a meno delle eventuali opere provvisorie per allestimenti di durata inferiori a 120 giorni.

- b) E' comunque vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati quali lamiera zincata, lamiera preverniciata, ecc. e la realizzazione di murature in blocchi di cls e/o murature in laterizio.
- c) gestione continuativa, della struttura destinata ad attività sportiva/ricreativa, garantendone la fruibilità e l'apertura, secondo gli orari che verranno stabiliti dall'aggiudicatario;
- d) allestire nelle aree libere una zona verde attrezzata per il tempo libero;
- e) La pulizia e raccolta differenziata dei rifiuti provenienti dalle aree asservite alla concessione con cadenza giornaliera;
- f) la custodia dei beni oggetto di concessione;
- g) l'obbligo/onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero bene patrimoniale oggetto della concessione;

La gestione non potrà essere effettuata per finalità diverse da quelle indicate nel presente Capitolato Speciale, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune con idoneo provvedimento scritto, dietro presentazione dell'istanza scritta del Concessionario, congruamente anticipata di non meno di giorni 15 dalla data dell'evento tramite messaggio di posta elettronica certificata;

Tutte le attività che costituiscono oggetto della presente concessione dovranno essere eseguite da soggetti a tal fine qualificati a termini di legge;

L'utenza, fruitrice dell'area dovrà essere sensibilizzata ad un uso rispettoso del bene demaniale concesso, dei manufatti e di ogni altro bene presente;

Il Concessionario è obbligato a rispettare gli indirizzi e le disposizioni del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata o del responsabile del procedimento formalmente nominato, in quanto responsabile della gestione di tale concessione comunale.

Art. 2 - Canone di concessione

Il canone annuale viene stabilito, in quanto soggetto a rialzo, nel seguente modo. Canone minimo di € 1.800,00 incrementato della percentuale di rialzo offerta in sede di gara.

Il pagamento del canone, che sarà effettuato per rate annuali, dovrà avvenire a mezzo di bonifico bancario e sarà accreditato direttamente sul conto corrente bancario indicato dal Comune di Tortolì entro il termine di scadenza previsto nel Bando di gara e di seguito riportato:

- La prima rata del canone, da versare prima dell'atto di concessione dell'area comunale, è commisurata al periodo intercorrente tra la data di rilascio dell'atto di concessione ed il 31 dicembre dello stesso anno.
- Le rate annuali successive hanno tutte decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno di validità dell'atto concessorio.
- L'ultima rata è commisurata al periodo tra il 1° gennaio dell'ultimo anno di validità dell'atto e la effettiva data di scadenza.
- Il pagamento annuale delle rate successive alla prima deve essere effettuato entro il mese di dicembre dell'anno di riferimento.

Il mancato pagamento di una annualità del canone comporta l'avvio del procedimento di decadenza della concessione demaniale.

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune concedente, mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario il cui IBAN sarà comunicato all'atto della stipula del contratto.

In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto.

In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 CC) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi dell'art. 17 del contratto.

La stazione concedente può introdurre variazioni alla concessione nei seguenti casi: a) per esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari; b) per la presenza di eventi omotivi inerenti alla natura e alla specificità dei luoghi, che si verifichino nel corso di esecuzione della concessione, non direttamente né indirettamente imputabili al concessionario.

La concessione soggiace alla normativa di cui alla L. 136/2010 ess.mm.ii. in materia di tracciabilità dei flussi finanziari. Il concessionario si impegna a prevedere all'atto della concessione la disciplina degli adempimenti previsti da detta normativa.

Art. 3 - Durata della concessione

La concessione avrà la durata **di anni 6 (annisei)** a decorrere dalla sottoscrizione dell'atto di concessione. Il termine di scadenza della concessione potrà essere eventualmente rinnovato per una pari durata. Alla scadenza della concessione, comunque intervenuta, l'area concessionata deve essere riconsegnata al Comune di Tortolì previa rimozione di tutti i manufatti, le addizioni, modifiche o migliorie successivamente installate da parte del concessionario. Della riconsegna dell'area verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale attestante lo stato dell'area stessa.

Per tutta la durata della concessione il concessionario sarà considerato a termini di legge assegnatario responsabile e custode del bene immobile concesso.

Art. 4 - Cauzione definitiva

Il concessionario aggiudicatario, a tutela e garanzia del regolare e dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, fra cui, l'adempimento di tutti gli obblighi, il pagamento del canone, l'esecuzione degli interventi proposti dal medesimo, il pagamento di penali o sanzioni etc., prima dell'adozione della sottoscrizione dell'atto di concessione, ha l'obbligo di prestare la cauzione definitiva, rilasciata dai soggetti di cui all'art. 117 del D.Lgs. n°36/2023, pari ad un importo il cui ammontare è determinato con riferimento all'offerta economica prodotta dall'aggiudicatario in sede di gara e comunque non potrà essere inferiore al doppio del canone annuale.

Il valore della cauzione non può ridursi durante l'intera durata della concessione ed oltre, restando conseguentemente fisso ed immutabile per l'intera durata della concessione e cioè fino alla data del rilascio della regolare conclusione di cui al successivo periodo. La garanzia predetta copre gli oneri anche per il mancato od inesatto adempimento della concessione e cessa di avere effetto solo alla data in cui il responsabile del procedimento ha certificato all'Assicuratore, la regolare conclusione delle attività, degli oneri ed obblighi della concessione sessennale e dell'avvenuta restituzione di tutti i beni nelle condizioni ottimali d'uso e pronti ad essere riutilizzati.

Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione di penali, o per qualsiasi altra causa, il Concessionario dovrà provvedere al reintegro entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della relativa richiesta effettuata dal Comune.

La presente cauzione deve espressamente coprire anche gli eventuali maggiori danni ed oneri dovuti alla revoca, annullamento, decadenza, atto di ritiro della concessione ed all'affidamento della concessione ad altro aggiudicatario.

La cauzione definitiva deve rispettare le condizioni di cui all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016.

Art. 5- Responsabilità del concessionario

Il Concessionario assume piena e diretta responsabilità gestionale delle attività da svolgersi nell'ambito della presente concessione, liberando a pari titolo il Comune ed impegnandosi ad eseguire ogni prestazione "a regola d'arte", nel rispetto delle prescrizioni del presente Capitolato Speciale, del contratto, di ogni normativa vigente in materia, mediante propria autonoma

organizzazione imprenditoriale. Il Concessionario risponderà direttamente, penalmente e civilmente, dei danni alle persone o alle cose o agli animali comunque provocati nell'esecuzione dell'attività, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte di terzi a carico del Comune, salvi gli interventi in favore del Concessionario da parte di società assicuratrici. È a carico del Concessionario ogni e qualsiasi responsabilità civile verso terzi, sollevando in tal senso il Comune ed i funzionari preposti da ogni responsabilità civile e penale ed assumendo in proprio l'eventuale lite.

E' espressamente fatto divieto al Concessionario (e ad ogni altro soggetto ad esso collegato), per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca le aree oggetto della concessione.

Il Concessionario sarà responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale, di quello del Comune e di terzi presenti nei luoghi oggetto della concessione, tenendo sollevato il Comune medesimo da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione delle attività oggetto della presente concessione; a tal fine dovrà adottare, nell'esecuzione delle attività, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari allo scopo.

La sorveglianza sul rispetto della concessione non diminuirà in nulla la responsabilità del Concessionario per tutto quanto attiene lo svolgimento dell'attività, responsabilità che rimarrà esclusivamente ed interamente a carico dello stesso.

Particolare richiamo viene esplicitato con il presente articolo, il successivo e quelli dedicati alla sicurezza, alla scrupolosa prevenzione, a cura del concessionario in quanto responsabile, dei rischi da danni d'interferenze fra lavoratori delle diverse imprese e quelli del Comune e fra i lavoratori impegnati nelle attività di gestione, custodia e controllo della presente concessione ed i frequentatori, in quanto il concessionario della presente concessione, mette in essere, nell'area, delle nuove attività, costanti, incidenti e plurenni che andranno ad interferire con i presenti frequentatori dell'area.

Art. 6 - Coperture assicurative

A fronte delle responsabilità evidenziate all'articolo precedente e per quanto previsto dal presente capitolato, il Concessionario è tenuto a stipulare con una compagnia di assicurazioni, una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, valida per tutta la durata della concessione ed in caso di consegna per il periodo precedente di giorni 180, valida dal giorno stesso della consegna e per tutta la durata della concessione, che preveda:

1. Sezione Responsabilità civile verso terzi (RCT)

- a) oggetto dell'assicurazione - responsabilità civile derivante dalle attività oggetto della concessione: attività di manutenzione del sito; attività di custodia del sito; attività ludico/sportiva;
- b) massimale minimo di garanzia: € 1.000.000,00 per sinistro e per persona compresi i dipendenti, fermo restando la responsabilità del Concessionario per danni eccedenti tale massimale;
- c) la responsabilità civile per danni arrecati da chiunque (concessionario e/o altri: in quanto il primo è custode e responsabile per tutta la concessione) ai manufatti (alle opere a verde, alle opere d'arte ed agli impianti presenti nell'area);
- d) la responsabilità civile per danni cagionati alle persone ed animali;
- e) la responsabilità civile per danni derivanti ai frequentatori delle aree per svolgere attività sportive/ricreative ed a terzi dimoranti o presenti nelle vicinanze dall'organizzazione di spettacoli e manifestazioni, a cura del concessionario compresi eventuali danni da inquinamento acustico o per violazione della quiete pubblica;
- f) la responsabilità civile derivante dalle prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria in capo al Concessionario.

Si considerano terzi a tutti gli effetti: il Comune, i suoi amministratori, dipendenti e collaboratori, i frequentatori dell'area, i dimoranti nelle vicinanze e coloro che transitano nelle vicinanze al momento dell'evento dannoso, i partecipanti (non rientranti nella definizione di prestatori di lavoro) a lavori di manutenzione, gestione, controllo. Come già scritto al precedente punto b) il massimale minimo di garanzia è fissato in € 1.000.000,00 unico, fermo restando la responsabilità del Concessionario per danni eccedenti tale massimale.

Art. 7 - Consegna

Prima dell'inizio dell'attività sarà redatto apposito verbale di consegna, in apposito contraddittorio con il Concessionario, relativo allo stato dei manufatti e dei luoghi e quant'altro affidati in gestione. Il verbale farà parte integrante e sostanziale dei documenti relativi alla concessione.

Il Concessionario si dovrà impegnare a prendere in consegna, senza riserva alcuna, i beni di cui all'articolo 1, risultante dal verbale predetto, senza pretendere modifiche o lavori ed impegnandosi alla loro custodia, totale, completa ed ininterrotta, a mantenerli in perfetto stato manutentivo, e comunque a norma di legge, sino alla loro restituzione, oltre che ad utilizzarli conformemente alla vigente normativa eseguendo le prescrizioni imposte dal presente Capitolato Speciale, espressamente esonerando il Comune da ogni responsabilità al riguardo, garantendo sempre il massimo decoro sia esterno che interno;

la consegna di cui al precedente comma, anche se effettuata sotto le riserve di legge, è subordinata al preventivo espletamento degli adempimenti sotto elencati:

- presentazione dell'elenco nominativo del personale che il concessionario intende impiegare nel servizio di gestione delle attività di manutenzione dell'area;
- costituzione dei depositi cauzionali di cui al precedente articolo 4;
- presentazione della polizza assicurativa di cui al precedente articolo 6;

Se il concessionario non si dovesse presentare il giorno stabilito per la consegna, il Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata, gli assegnerà, mediante nota inoltrata via PEC (o in caso di guastotramite messaggio di posta elettronica ordinaria), un termine perentorio, non inferiore a sette giorni e non superiore a quindici, trascorso inutilmente il quale il Comune avrà diritto di dichiarare decaduto il concessionario, disponendo l'incameramento della cauzione e fatto salvo il diritto al risarcimento e/o indennizzo di eventuali ulteriori e maggiori danni, nessuno escluso.

Il concessionario assume piena responsabilità dei beni ricevuti in consegna dal Comune; avrà quindi l'obbligo di gestirli, custodirli, assicurarli e sottoporli a manutenzione perfetta, inappuntabile, costante e puntuale per tutta la durata della gestione, nel rispetto dei modi e dei tempi indicati nel presente Capitolato Speciale. Il Concessionario sarà quindi pienamente responsabile del perfetto mantenimento delle aree assunte in gestione e custodia.

Art. 8 – Gestione economica dell'area per attività sportiva/ricreativa

Il Concessionario dovrà tempestivamente aprire al pubblico l'area attrezzata per lo sport e/o per l'attività ricreativa con i suoi annessi. In tal senso, ricevuta formale comunicazione d'avvenuta aggiudicazione della Concessione, dovrà immediatamente attivarsi presso il S.U.A.P. e comunque presso tutti gli uffici competenti per il rilascio delle necessarie autorizzazioni e presso i soggetti competenti per l'immediata realizzazione a suo nome dei contratti di allaccio elettrico ed idrico e con il competente ufficio tributi per l'iscrizione nei ruoli della T.A.R.I. (dovute per i soli beni in concessione), al fine di potere iniziare ad esercitare dopo la consegna del bene, anche con consegna in via provvisoria.

Pertanto, egli si attiverà nel minor tempo possibile e rispettando i termini al fine di aprire senza ritardo e gestire direttamente l'attività sportiva/ricreativa, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalle norme commerciali, dalle norme igienico-sanitarie.

Oltre che le spese per la realizzazione dei lavori e le spese per l'ottenimento di tutte le certificazioni ed autorizzazioni, sono a carico del concessionario la sistemazione e l'arredo delle aree verdi circostanti. In considerazione della straordinaria peculiarità dei siti, tutti gli arredi e le attrezzature da installare dovranno essere preventivamente autorizzati dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata e votati alla massima qualità: non sarà infatti consentito l'utilizzo di sedie e tavolini in plastica, ombrelloni variopinti e/o con scritte pubblicitarie.

Il Concessionario, ai sensi dell'art. 9 del T.U.L.P.S. approvato con R.D.18.6.1931, n. 773 e relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. n.635 del 6.5.1940, dovrà scrupolosamente rispettare tutte le prescrizioni che il PUC ed il suo allegato Piano di Classificazione Acustica e quelle che il Sindaco, quale autorità locale di pubblica sicurezza, riterrà di imporgli, nel pubblico interesse e per la tutela della salute pubblica. Sono di norma escluse e quindi non saranno concesse autorizzazioni per lo svolgimento di attività acusticamente inquinanti o lesive della pubblica quiete, anche se di carattere temporaneo o stagionale. Le autorizzazioni in argomento saranno rilasciate, solo al termine di verifica favorevole, al Concessionario.

Nulla è dovuto a carico del concessionario per tassa d'occupazione del suolo pubblico (cosiddetta TOSAP) per l'erogazione di attività economiche connesse al presente procedimento, in tutte le aree avute in concessione ed in agro, in quanto già asseverato, tale onere, con il pagamento del canone di concessione.

E' inoltre vietata qualsiasi forma di pubblicità fissa o fonica, all'esterno dell'area verde per attività sportiva/ricreative, senza preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata; nel caso di provvedimento favorevole, il concessionario dovrà assolvere ad ogni canone pubblicitario secondo il prescritto regolamento comunale, ed essere munito di prescritte autorizzazioni anche edilizie e paesaggistiche.

Art. 9 – Obblighi gestionali dell'area

1. La concessione dell'area prevede a carico del concessionario:

- i contratti/utenze di somministrazione di energia elettrica, gas, acqua, fognatura e depurazione, l'iscrizione per il pagamento della tassa per la raccolta e smaltimento rifiuti (T.A.R.I.), telefono, tutti intestati al Concessionario. Obblighi a sua cura e spese e pertanto a suo intero onere, spesa e cura, dal momento della consegna dei beni, anche sotto le riserve di legge;
- la corretta differenziazione dei rifiuti della raccolta urbana in base alle disposizioni normative vigenti e il posizionamento degli stessi nei relativi contenitori di raccolta, nonché la necessaria iscrizione nei registri comunali per il pagamento della T.A.R.I.
- il possesso di tutte le autorizzazioni, licenze, abilitazioni, concessioni, o provvedimenti comunque denominati, prescritti dalle vigenti disposizioni in materia, nessuna esclusa, sia per la gestione dell'area verde per attività sportiva, sia per l'esercizio di tutte le attività che il concessionario vorrà intraprendere, ma che comunque dovranno essere preventivamente autorizzate dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata, dopo l'aggiudicazione della concessione e dopo la conseguente adozione della determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata. Le autorizzazioni amministrative, sanitarie etc. di cui alle precedenti attività dovranno essere intestate al legale rappresentante del concessionario, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente o dietro motivata richiesta, per le singole fattispecie;
- il Concessionario è tenuto a procurarsi ogni licenza, permesso, autorizzazione necessaria per il regolare svolgimento dell'attività oggetto della presente concessione, evitando nel modo più assoluto che tale esercizio avvenga in assenza di detti titoli. La concessione, come pure le licenze e le altre autorizzazioni relative alle attività esercitate, non potranno ad alcun titolo, né diretto né indiretto, essere trasferite a terzi. Oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nel presente Capitolato, il Concessionario avrà l'obbligo di osservare e far osservare tutte le disposizioni

derivanti dalle Leggi ed ai Regolamenti in vigore sia a livello comunitario, nazionale, regionale, comunale o che potessero venire eventualmente emanate durante il corso della concessione;

- il Concessionario si obbliga altresì a corrispondere i diritti, le tasse e le imposte previsti in relazione alle attività svolte ed alla specifica modalità di svolgimento delle attività stesse. Il Concessionario si impegna e si obbliga a sottostare alle vigenti prescrizioni in materia di pubblica sicurezza e di quelle che, di volta in volta, potessero essere imposte dalle Autorità competenti.
- collocare nell'area scoperta fatta oggetto di concessione cestini portarifiuti di qualità e quantità adeguate;
- garantire la custodia, gestione, regolare manutenzione e pulizia dell'area affidata in concessione;
- procedere al quotidiano svuotamento, in modo tale che non si verifichino accumuli di rifiuti al loro interno, dei cestini installati nell'area fatta oggetto di concessione, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere ugualmente in regola con gli obblighi di legge in materia di sicurezza sul lavoro, previdenziale, contributiva e assicurativa;
- attivarsi e segnalare alle Forze dell'Ordine (Carabinieri, Polizia, Comando di Polizia Municipale) qualsiasi evento, comportamento o azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti l'area in concessione che possano avere rilevanza sotto il profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità.

E' consentita, ad esclusivo carico del concessionario, la sistemazione a plateatico di parte dell'area complessivamente oggetto di concessione, secondo quanto indicato all'art. 1 del presente capitolato, tramite il posizionamento di cestini portarifiuti, ombrelloni, gazebo. In ogni caso il plateatico deve garantire la permeabilità all'acqua. Il concessionario è tenuto alla riparazione di eventuali rotture delle attrezzature e manufatti installati nell'area fatta oggetto di concessione (ad. es.: pedane tavolini con ombrelloni ect.) sollevando il Comune di Tortolì da qualsiasi onere o responsabilità a riguardo.

Art. 10 – Obblighi ed oneri generali a carico del concessionario

Il soggetto gestore è tenuto a gestire l'attività con propria organizzazione nel rispetto delle disposizioni legislative, di quanto disposto nel presente capitolato, nella determinazione di concessione e nel preciso rispetto dell'offerta economica presentata. Sono a carico del soggetto gestore i seguenti obblighi:

- assumere ogni responsabilità derivante dalla gestione della concessione;
- svolgere l'attività con personale idoneo in possesso dei titoli e certificazioni di cui alla normativa ed adeguata esperienza nel settore, regolarmente assunto;
- assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni ed in caso di danni arrecati a terzi e all'Amministrazione concedente, in dipendenza di carenti prestazioni relative al presente capitolato.
- costi per il personale (a titolo meramente esemplificativo: salari, sicurezza, oneri previdenziali ed assicurativi, formazione etc.);
- negli appalti di forniture conclusi con terzi rispettare il principio di non discriminazione in base alla nazionalità;
- il Concessionario è tenuto a custodire, utilizzare e conservare gli immobili avuti in concessione con la diligenza e cura del buon padre di famiglia che, trattandosi di esercizio di un'attività professionale, deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.

Inoltre, il concessionario con la diligenza di cui al periodo che precede è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dei beni in concessione da manomissioni da parte di terzi, tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che li caratterizzano, nell'ambito della concessione;

Il Concessionario non potrà destinare gli immobili ad un uso diverso da quello previsto con la concessione, anche solo parzialmente, senza il preventivo consenso scritto del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata.

Restano a completo ed esclusivo carico del Concessionario:

- a) il rischio d'impresa per tutte le attività esercitate in attuazione della presente concessione;
- b) l'organizzazione e la gestione dell'attività esercitata presso le aree in concessione;
- c) la completa gestione degli immobili, degli impianti e delle attrezzature che verranno realizzati nell'area concessa, la custodia ininterrotta di tutti i beni, la sorveglianza (vigilanza, eventuale posizionamento di sistemi di allarme e video-sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare di quelle in materia di sicurezza, di tutela della salute e dell'igiene nei luoghi pubblici e nei luoghi di lavoro;
- d) la pulizia straordinaria, ordinaria e quotidiana di tutti i beni in concessione, con l'impiego di ogni mezzo utile a garantire i più elevati livelli di igiene, assicurando il rispetto della normativa vigente in materia, con particolare attenzione alla disinfezione generale di tutte le superfici che possono ospitare infezioni di vario genere con appositi disinfettanti e come previsto dalla normativa sanitaria relativa al numero degli interventi e al tipo di materiali.
- e) la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree, delle opere a verde, avuti in concessione, al fine di mantenerli costantemente e per tutta la durata della concessione, fino alla loro restituzione al Comune, in ottimo stato ed efficienza.
- f) il pagamento delle spese per la fornitura dell'acqua di rete e dell'energia elettrica necessaria per il funzionamento degli impianti idrici e di quelli di illuminazione esclusivamente connessi alle aree in concessione.
- g) sono inoltre a carico del concessionario le spese relative alla TARSU e alle eventuali imposte sulla pubblicità secondo quanto previsto dai regolamenti comunali e comunque tutte le spese ed oneri connessi;
- h) le spese per la raccolta, il trasporto e lo smaltimento differenziato presso siti autorizzati di tutti i materiali di risulta derivanti in generale dalle operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, dei fabbricati, delle strutture, degli arredi e degli impianti;
- i) le spese che si rendessero necessarie in relazione a sopraggiunte normative in materia di sicurezza ed agibilità, pertinenti l'attività esercitata nell'immobile in concessione;
- l) le spese per accensione e mantenimento in vita di idonee polizze assicurative;
- m) l'acquisizione a propria cura e spese di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni, licenze necessari prescritti dalle vigenti disposizioni legislative per la gestione dei beni in concessione;
- n) l'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento degli impianti per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;

Previo richiesta del Concessionario e dopo formale autorizzazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata, è data facoltà al concessionario di apportare agli impianti ed ai manufatti quelle modifiche che ritenesse utili a migliorare le strutture, gli impianti ed i manufatti medesimi e la gestione delle aree in concessione o a ridurre i costi di esercizio, con oneri e spese a carico del concessionario medesimo, ivi compresa la progettazione ed il collaudo degli interventi. Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di tali migliorie al termine della concessione diverranno di proprietà comunale o viceversa resteranno nella disponibilità del concessionario, secondo le fattispecie e caratteristiche descritte nel presente Capitolato. Tutte le migliorie che passeranno nel patrimonio comunale dovranno essere consegnate al Comune, al termine della Concessione, in condizioni di massima efficienza senza pretesa di alcun compenso, neppure a titolo di indennità o risarcimento.

Il Concessionario si impegna altresì a dare attuazione ad ogni eventuale proprio piano delle migliorie e degli investimenti secondo quanto previsto nei progetti tecnici che ha presentato in fase di gara e che eventualmente presenterà nel corso della concessione, esattamente nei tempi stabiliti in quella sede dal Concessionario od in quei tempi unilateralmente stabiliti dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata; fermo restando l'ottenimento dei necessari titoli edilizi, urbanistici e SUAP eventualmente necessari e tutte le altre autorizzazioni previste per legge. La

concessione costituisce esclusivamente titolo di disponibilità dell'area che legittima il Concessionario ad espletare le necessarie istanze o segnalazioni per l'ottenimento dei necessari atti amministrativi che consentano l'espletamento dell'attività. Per i miglioramenti apportati dal Concessionario alle aree oggetto della presente concessione non è dovuta da parte del Comune alcuna indennità nemmeno alla conclusione del rapporto, salvo espressa diversa pattuizione tra le Parti. Tutte le migliorie effettuate, devono essere mantenute e custodite dal Concessionario nelle migliori condizioni, sottoponendole alle medesime cure, secondo quanto già espresso in altra parte del presente elaborato, assicurate ai beni comunali in concessione. Al termine della Concessione tutte le migliorie sono acquisite nelle disponibilità del Comune, ad eccezione di quelle parti per come descritte al successivo articolo 18, che il Concessionario può riprendere fra le sue disponibilità, venderle al concessionario subentrante oppure donarle a titolo gratuito all'Amministrazione; quest'ultima si riserva l'unilaterale diritto di accettarle o di rifiutarle.

Al di fuori di quanto previsto in ciascun progetto tecnico eventualmente presentato secondo quanto stabilito al precedente comma, al Concessionario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai beni in concessione ed alla loro destinazione, senza il preventivo consenso scritto del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata ed alle condizioni concordate. In caso contrario, a semplice richiesta del Comune, il Concessionario sarà tenuto anche nel corso della concessione, alla rimessione in pristino, a tutta sua cura e spese, fatto salvo il risarcimento del maggior danno e la possibilità di applicare penali e di dichiarare la decadenza dalla concessione.

Il Concessionario, nell'esecuzione degli interventi predetti, dovrà sempre garantire il rispetto delle norme di Legge e/o regolamentari previste in materia di edilizia, di igiene e di sicurezza.

Il Concessionario si obbliga a:

- a) Gestire e realizzare le attività ed iniziative all'interno delle aree oggetto di concessione secondo le competenze attribuite dal presente Capitolato e sempre e comunque nel rispetto delle vigenti normative.
- b) Assumere in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.
- c) Effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti relativa alle aree ed alle attività in concessione secondo quanto previsto dal presente Capitolato e dal regolamento comunale ed il deposito temporaneo (al massimo quotidiano o dei festivi sopravvenienti in continuità) degli stessi nei siti previsti per il conferimento.
- d) Impedire che sull'area in concessione si costituiscano servitù o situazioni di fatto comunque lesive della piena e libera proprietà del Comune.
- e) Durante lo svolgimento di manifestazioni, custodire l'intero patrimonio di proprietà comunale, restando unico responsabile di eventuali danni o furti a carico dello stesso.

Art. 11 – Orari ed altre attività in concessione

L'area attrezzata sarà aperta secondo gli orari stabiliti dal concessionario.

Vi è il permanente divieto di erogazione di attività rumorose, quali quelle che prevedono la diffusione di musica o di suoni e rumori con apparecchi di diffusione acustica elettromeccanici e comunque che producono rumori in grado di turbare la pubblica quiete.

- Ai fini del rilascio dell'autorizzazione comunale per l'esecuzione di attività sportive/ricreative d'altro genere, comunque in grado di disturbare i vicini residenti, il Concessionario dovrà preventivamente presentare all'Area comunale titolare della competenza sulla concessione apposita relazione sui pericoli d'inquinamento acustico e sulle modalità da porre in opera, ad intero onere, responsabilità e cura del Concessionario, per l'attenuazione dei rumori, redatta da tecnico abilitato.
- Relativamente alle emissioni rumorose, il Concessionario è tenuto all'osservanza della legislazione comunitaria (Dir. 2002/49/CE del 25.6.2002), nazionale (Codice civile e penale, Legge

n. 447 del 26.10.1995), regionale, del PUC, del Piano di Classificazione Acustica approvato dal Comune e i relativi provvedimenti di attuazione, delle ordinanze e di ogni altro atto, riguardante il settore, che sarà emanato nel corso della concessione.

Art.12- Tariffe e corrispettivi dei servizi

La eventuale vendita dei biglietti d'ingresso alle manifestazioni organizzate all'interno dell'area ed in genere i corrispettivi riscossi in relazione alla vendita di qualsiasi altro prodotto consentito dovranno rispettare le norme vigenti in materia fiscale ed eventualmente di altra natura.

Art. 13 Divieti

1. Oltre agli spazi espressamente dedicati, come indicati nella tavola e come descritti in particolare al precedente articolo 1), al concessionario non è consentita altra occupazione del suolo senza concessione;
2. Negli spazi consentiti non è comunque ammesso l'impiego di arredi, di qualità scadente, né di ombrelloni con scritte pubblicitarie se non preventivamente autorizzati.
3. Non è ammessa la sub-concessione dell'attività sportiva/ricreativa pena la decadenza dalla concessione;
4. Nessuna variazione o modifica alla concessione può essere introdotta dal concessionario in fase di esecuzione della stessa se non preventivamente approvata dalla stazione concedente. Le modifiche non preventivamente autorizzate non danno titolo a pagamenti o rimborsi di sorta e comportano la rimessa in pristino, a carico del concessionario, della situazione originaria preesistente, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di stabilire la decadenza del concessionario.
5. E' vietata qualsiasi forma di pubblicità fissa o fonica, sia all'interno degli impianti che nelle aree esterne ad essi pertinenti senza preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata; nel caso di provvedimento favorevole, il concessionario dovrà assolvere al pagamento di ogni canone pubblicitario secondo il prescritto regolamento comunale, ed essere munito di prescritte autorizzazioni anche edilizie e paesaggistiche.

Art. 14 - Usi

Il Concessionario è autorizzato:

- a proporre manifestazioni/eventi ed altre attività sportive/ ricreative da effettuare all'interno delle aree incluse nella concessione, previo rilascio di nulla osta del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata e se da questi ritenuto necessario, di autorizzazione del competente Servizio comunale e/o altro Ente deputato.

Art. 15 - Interruzione del servizio

1. All'interruzione del servizio conseguono le relative responsabilità previste dalla normativa vigente e quelle contemplate nel Capitolato;
2. L'affidatario non sarà ritenuto responsabile di eventuali interruzioni del servizio dovute a cause di forza maggiore, intendendosi per "cause di forza maggiore" calamità naturali gravi, interruzione totale dell'energia elettrica, ecc., che dovranno comunque essere comunicate tempestivamente dal Concessionario, mediante posta elettronica, anche non certificata, agli indirizzi di posta elettronica che gli verranno forniti dal Servizio, pena il risarcimento dei danni;
3. E' fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. Il Comune si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione dell'attività;
4. In caso di sospensione o abbandono anche parziale del servizio ed in genere per ogni inosservanza degli obblighi e condizioni del presente Capitolato, il Concedente potrà sostituirsi senza formalità di sorta al Concessionario per l'esecuzione dell'attività stessa, anche attraverso

l'affidamento ad altro soggetto, con rivalsa delle spese a carico del Concessionario, salvo l'applicazione di eventuali sanzioni ed il risarcimento del maggior danno.

Art. 16 – Varie

Gli interventi di natura straordinaria che si renderanno necessari a cura del Concessionario sul bene assunto in concessione in conseguenza dell'esercizio dell'attività e naturalmente nelle fasi antecedenti la concessione, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune, attraverso preliminare rilascio di parere favorevole del Responsabile dell'Area Governo del Territorio - Edilizia Privata. Gli interventi saranno eseguiti a cura e spese del Concessionario.

I beni messi a disposizione dal Comune, così come quelli forniti e posti dal Concessionario dovranno essere gestiti e utilizzati dal Concessionario medesimi con la cura del buon padre di famiglia e la diligenza professionale richiesta e restituiti in perfetto stato d'uso e manutentivo, al termine della gestione, nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà. Il rischio di eventuali furti o sottrazioni, perdite o danneggiamenti, resta a totale carico del Concessionario, al quale compete la responsabilità della conservazione e della custodia dei beni per tutta la durata della concessione. Le attrezzature e gli arredi degli impianti dovranno essere conformi a tutte le norme in materia di prevenzione degli infortuni e tenuti in perfetto stato di pulizia e di manutenzione.

Art. 17 - Controlli e verifiche

1. Il Comune, fatta salva la disciplina sulla verifica di conformità di cui al successivo comma 2, si riserva il diritto di controllare in qualsiasi momento, per il tramite del responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata, le prestazioni erogate sotto il profilo qualitativo gestionale, con facoltà di accesso all'area in qualunque momento e senza preavviso alcuno.

2. Qualora fossero rilevate inadempienze rispetto a quanto previsto dalle norme di legge, dal presente Capitolato Speciale, dalla determinazione di concessione, dalle direttive impartite dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata, invierà tramite quest'ultimo Servizio formale diffida con PEC e/o mediante posta elettronica ordinaria con descrizione delle contestazioni addebitate e con invito a conformarsi alle prescrizioni violate. Entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, o prima a seconda della gravità ed urgenza, il Concessionario è tenuto ad ottemperare a tali prescrizioni o a presentare nel medesimo modo le controdeduzioni, fatti salvi i casi di emergenza per i quali si dovrà provvedere immediatamente.

3. In ordine al rigoroso rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi derivanti dal presente Capitolato e dalla determinazione di concessione, il Comune, attraverso il Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata, si riserva la facoltà di procedere a controlli e verifiche, senza limiti e obbligo di preavviso – direttamente o a mezzo di propri delegati.

4. Ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna il Concessionario è tenuto a fornire agli incaricati del Comune o di altri Enti deputati la propria incondizionata collaborazione, consentendo, in ogni momento, il libero accesso all'area e alle strutture e disponendo altresì che il personale comunque preposto al servizio fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli venisse richiesta in merito all'attività in concessione. Il personale del Comune potrà prescrivere al Concessionario gli interventi manutentivi e conservativi che si rendessero necessari, sia per il buon funzionamento e conservazione dei beni oggetto della concessione, che per il loro eventuale adeguamento alle norme vigenti per tutelare la pubblica incolumità. Il Comune o gli altri soggetti preposti potranno ordinare l'interruzione temporanea della pubblica utilizzazione dei beni concessi nel caso di inadempimento, eventualmente sanzionando il Concessionario e, per i casi previsti dalla legge, dando comunicazione all'organo giuridico.

Art. 18 - Riconsegna dei beni, nessuna indennità ed inapplicabilità locativa

Alla cessazione della concessione per qualunque causa il Concessionario dovrà riconsegnare i beni avuti in concessione, compresi quelli da lui realizzati del tipo inamovibile di cui al penultimo comma del presente articolo, ottimamente sottoposti a manutenzione, in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso e le migliorie apportate.

Al riguardo sarà redatto in contraddittorio con l'aggiudicatario un apposito verbale di riconsegna indicante lo stato dei beni mobili ed immobili oggetto del presente capitolato.

I danni che venissero eventualmente riscontrati ai beni comunali riconsegnati verranno addebitati all'aggiudicatario che sarà tenuto a ripararli a proprie spese od a corrispondere l'importo periziato entro il termine perentorio prescritto dall'Amministrazione.

Il Comune ha comunque la facoltà di ordinare al concessionario di ripristinare, a spese della stessa, i beni comunali dati in gestione e modificati senza autorizzazione.

Alla cessazione della concessione per qualunque causa rimarranno di proprietà del concessionario la struttura e le attrezzature amovibili; egli potrà, senza obbligo, concordare la loro cessione all'operatore economico subentrante nella concessione o, in caso contrario, lasciare completamente libere le aree concesse, senza pretendere alcun compenso o indennità per le spese sostenute.

Le altre migliorie inamovibili nonché le opere di manutenzione straordinaria vengono viceversa gratuitamente acquisti nel patrimonio comunale al termine della concessione. Resta chiarito ed inteso che tutti i manufatti, le attrezzature ed arredi fissi forniti ed installati dal Concessionario nelle aree in concessione sono gratuitamente acquisiti dal Comune rientrando nel patrimonio comunale.

La concessione non si configura come rapporto di locazione commerciale regolato dalla Legge 27/07/1978 n°392 e ss.mm.ii. e pertanto al Concessionario non spetterà, alla scadenza della concessione, alcuna indennità per la perdita dell'avviamento né saranno applicabili gli altri istituti disciplinati da tale legge qualora siano in contrasto con quanto previsto nel presente Capitolato.

Art. 19 - Personale necessario alla gestione e direzione dell'attività

Il Concessionario si impegna a garantire, permanentemente, la presenza e l'opera di tutto il personale necessario per assicurare la perfetta efficienza delle strutture e delle attrezzature, lo stato di perfetta manutenzione, igiene e pulizia dei beni dati in concessione, l'espletamento di tutte le attività (d'istruzione, formazione, promozione, assistenza e sorveglianza) necessarie per l'integrale sfruttamento e per il positivo funzionamento delle attività sportive/ricreative e delle eventuali attività d'intrattenimento e/o artistico culturali da tenersi nello stesso. Il personale dovrà essere dotato dei titoli e delle qualificazioni necessarie per l'espletamento delle attività affidategli. Il Concessionario è obbligato a regolare il rapporto di lavoro (dipendente o autonomo) con il suddetto personale in conformità con le vigenti prescrizioni di legge e/o contratti collettivi di lavoro che disciplinano la materia. Il Comune potrà chiedere – ed il Concessionario s'impegna ad attuarlo entro novanta giorni dalla richiesta senza che ciò possa costituire un maggior onere - l'allontanamento di quelle persone (responsabile, dipendenti od incaricati) che, con il loro comportamento, costituiscono ragione di gravi e giustificate lamentele da parte degli utenti o, comunque, intralcio al buon funzionamento delle attività nel caso in cui, nonostante la diffida rivolta dal Comune al Concessionario, la persona interessata non abbia adeguato il proprio comportamento alle esigenze del servizio pubblico.

Il Concessionario tempestivamente garantirà la più idonea flessibilità organizzativa in dipendenza delle necessità di adeguamento richieste dal Comune a carico delle attività in concessione. Tutto il personale impiegato per l'attività oggetto di concessione deve possedere adeguata professionalità e deve essere formato riguardo le fondamentali norme di tutela igienico sanitaria degli alimenti e di tutela dell'igiene, sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il Concessionario deve designare il soggetto responsabile della direzione della gestione del complesso di beni mobili ed immobili assunti in concessione e di tutte le attività svolte nell'area e comunicarne il nominativo al Comune prima della determinazione di concessione. Detto responsabile, che deve essere un soggetto idoneo a svolgere tale funzione e dotato di tutti i necessari

poteri per la gestione del rapporto nei confronti del Comune, deve garantire il rispetto di tutte le obbligazioni ed adempimenti assunti con la concessione e costituisce l'unico interlocutore del Comune in relazione agli aspetti gestionali del complesso. In caso di assenze o impedimenti temporanei del predetto responsabile o per la richiesta di suo allontanamento da parte del Comune, il Concessionario deve provvedere alla sua sostituzione con altro soggetto di adeguata professionalità, dandone immediata comunicazione al Comune. Il predetto responsabile deve garantire la propria presenza in loco o comunque l'immediata reperibilità per via telefonica e per posta elettronica sia ordinaria che P.E.C. agli indirizzi che dovranno essere tempestivamente comunicati al Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata.

Il Concessionario deve altresì comunicare, nei termini sopra indicati, l'elenco del personale impiegato nell'attività oggetto della concessione, specificando la qualifica e le mansioni svolte.

Art. 20 – Norme per la sicurezza

1. Ai sensi dell'art. 52 della L. R. n. 5/2007, fermo restando quanto ulteriormente previsto dalla vigente normativa statale per il rispetto degli obblighi in materia di sicurezza e di tutela dei lavoratori, si prevedono le seguenti clausole:

- a) obbligo del concessionario di applicare o far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti, impiegati nell'esecuzione degli appalti, le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria, vigenti nel territorio di esecuzione della concessione;
- b) obbligo del concessionario di rispondere della osservanza di quanto previsto alla lettera a) da parte degli eventuali affidatari, nei confronti dei propri dipendenti, impegnati nelle attività previste dal presente Capitolato;
- c) obbligo per le imprese di presentare la documentazione che attesti che l'impresa stessa è in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi di quanto previsto dalla legge 12 marzo 1999, n. 68 (Norme per il diritto al lavoro dei disabili), e successive modifiche; tale documento può essere sostituito da una dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi delle norme vigenti;
- d) obbligo per il Comune di subordinare il rilascio della concessione, all'acquisizione del documento che attesti la regolarità contributiva e retributiva. Ai fini di semplificazione delle procedure ed ai sensi delle vigenti norme la regolarità contributiva è attestata mediante il "documento unico di regolarità contributiva" denominato D.U.R.C.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro nonché nelle leggi e nei regolamenti in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, prevenzione infortuni, tutela dei lavoratori, igiene del lavoro e, in generale, di tutte le norme vigenti in materia di personale o che saranno emanate nel corso della concessione, restando fin d'ora il Comune esonerato da ogni responsabilità al riguardo. Il Concessionario è pertanto obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti o soci, condizioni contrattuali e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro in vigore alla data di presentazione dell'offerta, nonché quelle risultanti da eventuali successive modifiche e integrazioni.

Il Concessionario è tenuto al rispetto di tutte le disposizioni del D. Lgs. n.81/2008 e s.m.i. che lo riguardano e quelle che riguardano i soggetti a lui terzi e potenzialmente interferenti con le proprie attività.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni previste dal D. Lgs. n. 81/2008 s.m.i. in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché di tutte le altre disposizioni normative e regolamentari che in seguito venissero approvate, restando il solo responsabile, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune e di ogni indennizzo. Il Concessionario dovrà ottemperare alle norme sulla prevenzione degli infortuni dotando il personale di indumenti e mezzi atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e comunicare, al momento della ricezione della determinazione di concessione o al momento dell'avvio del servizio, se precedente, il

nominativo del responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, ai sensi del D. Lgs.81/2008 e s.m.i.

Art. 21 - Codice di comportamento, piano triennale per la prevenzione della corruzione e patto di integrità

Il concessionario dichiara di avere preso visione del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 (Regolamento recante il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici) e del codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Tortolì, approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 4 del 15 gennaio 2016 e si impegna a rispettarli e a farli osservare dai propri collaboratori ed addetti a qualsiasi titolo, ai quali si impegna a consegnarli.

Inoltre, conformemente a quanto prescritto dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione per il triennio 2025/2027 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 72 del 14/04/2025, il concessionario ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs. 165/2001, di non concludere contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non attribuire incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Tortolì nei loro confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto. L'appaltatore assume l'obbligo, ai sensi dell'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs. 165/2001, di non concludere contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non attribuire incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Tortolì nei loro confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto. L'appaltatore dichiara di non aver violato l'obbligo di cui al precedente periodo nei tre anni precedenti la scadenza del bando.

Il concessionario ha sottoscritto il patto di integrità, il cui schema è stato approvato dalla G.C. con deliberazione n° 156 del 02/11/2015, il quale costituisce parte integrante e sostanziale dell'atto di concessione.

Art. 22 – Inadempienze e penali

1. I reclami contro l'operato del concessionario che siano riconosciuti fondati dal Comune ed in genere ogni infrazione e/o inadempienza a quanto stabilito nel presente Capitolato Speciale e nelle direttive del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata, come pure qualsiasi azione od omissione del concessionario di qualunque natura che possa comunque compromettere il regolare espletamento della gestione del bene e del servizio affidato in concessione, daranno luogo all'applicazione, da parte dell'Amministrazione concedente, di sanzioni pecuniarie a carico esclusivo del Concessionario (in quanto unico responsabile) nella misura stabilita nei successivi commi del presente articolo, ovvero ai provvedimenti di cui all'articolo seguente nei casi di particolare gravità o di ripetute infrazioni, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

2. Il Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata notificherà al concessionario, senza necessità di avviso di mora, la contestazione dell'inadempienza e l'elevazione della relativa penale mediante posta elettronica ordinaria (cosiddetta non certificata), secondo quanto stabilito nei commi successivi.

3. Mancato avvio dell'attività da parte del Concessionario, entro il termine assegnato, per cause indipendenti dalla volontà del Comune, sarà applicata una penale di € 50,00 (diconsi euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, fermo restando comunque il risarcimento dell'eventuale maggior danno. Tale penale sarà applicata anche nel caso di ritardo nella manutenzione di tutti i beni in concessione e di quelli delle aree di cui all'art. 1 del presente capitolato;

4. Nelle ipotesi in cui siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente capitolato speciale, della determinazione dirigenziale di concessione, dell'offerta del concessionario, ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio delle condizioni di sicurezza o pericolo, gravi inadempienze relativamente all'attuazione delle migliorie ed investimenti, destinazione dell'immobile concesso o di parti di esso ad usi diversi da

quelli previsti dalla concessione, gravedanno all'immagine del Comune, violazione degli obblighi o delle condizioni previsti dai precedenti articoli), il Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata contesterà, mediante posta elettronica non certificata, gli addebiti, contestando direttamente la sanzione, compresa nei limiti di cui al successivo comma oppure per i casi ritenuti (ad esclusivo giudizio del responsabile del procedimento) sanabili indicando il termine ritenuto congruo, non superiore a dieci giorni naturali e consecutivi, per eventuali giustificazioni: le sanzioni sono quelle comprese nei limiti di cui al successivo comma. Particolare attenzione viene posta sul comportamento che deve tenere il Concessionario o i suoi rappresentanti, dipendenti, fornitori ed affidatari, nei confronti del personale delle altre imprese e del Comune e dei cittadini (siano essi avventori o frequentatori dell'area). Venuto a conoscenza di comportamenti irrispettosi, il Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata provvederà a contestare gli addebiti come evidenziato nei due periodi precedenti del presente capitolato e, nel caso, applicando le sanzioni nel modo previsto al successivo comma.

Simile procedura verrà applicata per eventuali altri addebiti che non siano chiaramente trattati nel presente articolo, sia come precedentemente espresso per i termini di giustificazione sia per le sanzioni di cui al successivo comma.

5. Qualora il Concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata contesterà, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal Concessionario, potrà irrogare (sempre mediante posta elettronica non certificata) delle penali i cui importi sono compresi nella misura variabile tra un minimo di Euro 50,00 (cinquanta/00) ed un massimo di Euro 200,00 (duecento/00), a suo giudizio esclusivo, e li modulerà a seconda della gravità di ciascuna inadempienza e fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

6. In caso di recidiva la penalità già applicata potrà essere aumentata fino al doppio.

7. Viene inoltre sanzionato di euro 100,00 ogni fatto contestato commesso dal concessionario o dai suoi dipendenti, fornitori od altri affidatari, che sia in contrasto con le norme della sicurezza e/o con i dispositivi del proprio piano della sicurezza.

8. Il termine di pagamento della penalità da parte del Concessionario viene indicato nell'atto contenente la sanzione. Qualora non venga rispettato detto termine, per l'ammontare della penalità ci si rinvierà sulla cauzione definitiva, che dovrà essere ricostituita nella sua integrità nel termine di 15 (quindici) giorni, naturali e consecutivi dal ricevimento della relativa richiesta effettuata dal Comune.

Art. 23 - Revoca, decadenza della concessione

L'Amministrazione concedente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 21-*quinquies* della Legge n°241/1990 ess.mm.ii., in applicazione delle leggi e delle norme vigenti, si riserva il diritto di revocare la concessione ed esporre la decadenza del concessionario dalla stessa, quando questi si renda colpevole di frode o negligenza grave o contravvenga ripetutamente agli obblighi del presente Capitolato Speciale, della determinazione di concessione, oppure a seguito di violazioni di norme concernenti la specifica attività (pubblica sicurezza, igiene, sanità, tutela della sicurezza e/o dei lavoratori) o di quelle previste da apposite disposizioni di legge o di regolamenti, anche se qui non specificamente richiamati.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, costituiscono motivo di grave inadempimento che comporta la decadenza dalla concessione le seguenti circostanze:

1. la mancata sottoscrizione del verbale di consegna dell'area entro 15 gg. dalla stipula del contratto di concessione, su invito del Concedente, ai sensi dell'art. 7 che precede;
2. la mancata realizzazione delle opere di manutenzione da realizzarsi nelle aree attrezzate per lo sport e il tempo libero entro sei mesi dalla data del verbale di consegna dell'area;

3. la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) entro otto mesi dalla data del verbale di consegna dell'area;
4. tutti i casi di decadenza e revoca dell'autorizzazione all'esercizio del Pubblico Esercizio previsti dalle norme vigenti, principalmente contenute nel R.D. 773/1931 e ss. mm. ii. (T.U.L.P.S., si veda in particolare l'art. 100) nel relativo regolamento di attuazione (R.D. 635/1940 e ss. mm. ii.) e nella L.R. 29/2007 e ss. mm. ii. (si vedano, in particolare, gli artt. 17 e 32);
5. l'omesso pagamento del canone o, fatto salvo quanto espresso all'art. 13 del contratto, ritardi superiori a tre mesi;
6. la cessione del contratto di concessione o la sub concessione dell'area concessa;
7. il venir meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, della facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la pubblica amministrazione.
8. l'accertata violazione di anche uno solo degli obblighi di cui ai precedenti art.li 9 e 10 del presente Capitolato e, per quanto qui non previsto, del contratto.
9. il fatto che a carico del concessionario o di uno dei soci o amministratori della impresa concessionaria o, se soggetto diverso e non sostituito a semplice richiesta dell'Amministrazione, del preposto all'attività sportiva sia stata emessa una condanna con sentenza passata in giudicata o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per una qualsiasi fattispecie di reato.
10. la sospensione arbitraria, anche parziale, del servizio oggetto della concessione per un periodo pari o superiore ai 10 giorni e, comunque, in caso di abbandono di fatto del servizio senza giustificato motivo;
11. violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle stabilite;
12. fallimento del concessionario e venire meno nel medesimo dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività professionale affidata in concessione (tra i quali rientrano anche la revoca/annullamento dei provvedimenti di autorizzazione, concessione, licenze e permessi alla stessa);
13. abituale deficienza e negligenza nell'espletamento dell'attività, quando la gravità e la frequenza delle infrazioni, debitamente contestate dai rappresentanti dell'Amministrazione, compromettano la regolarità del servizio;
14. abituale mancata cura della manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture, degli impianti, dei manufatti, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;
15. in caso di danneggiamento volontario di cose o beni del Comune;
16. la recidiva, per almeno tre volte nel corso di un anno, nelle inadempienze relative alla regolare esecuzione del servizio;
17. inidoneità dei mezzi e delle attrezzature di proprietà del concessionario destinati allo svolgimento dell'attività;
18. indisponibilità, entro i termini fissati nel presente capitolato, del personale, delle attrezzature e dei mezzi d'opera prescritti per lo svolgimento dell'attività;
19. il mancato rispetto dei patti previsti dai contratti di lavoro del personale dipendente;
20. il ritardo di più di trenta giorni nel pagamento delle retribuzioni dei dipendenti;
21. il ritardo di più di trenta giorni nel pagamento degli oneri sociali e previdenziali a favore dei dipendenti;
22. la ripetuta inosservanza dell'orario di chiusura delle aree destinate ad attività sportive/ricreative o l'interruzione delle altre attività che si svolgono nel medesimo;
23. l'accertato disturbo della quiete pubblica, oppure in caso di accertato inquinamento acustico o di violazione delle norme di cui al vigente Piano di Classificazione Acustica;
24. la riscontrata grave violazione degli obblighi previsti dall'art. 20;

25. la violazione del divieto previsto dall'art. 21;
26. quando si renda colpevole di ripetute inadempienze contestate e sanzionate secondo quanto previsto nel presente Capitolo;
27. mancata ottemperanza alle diffide formali del Comune;
28. la violazione dell'obbligo di permettere al Concedente o agli altri Enti preposti di vigilare sul corretto svolgimento del servizio in concessione.

Qualora dall'Amministrazione Comunale venga riscontrato l'insorgere di una delle cause di cui sopra - o che comunque possa dare seguito alla decadenza dalla concessione - la stessa procederà ad inviare una contestazione, anche mediante posta elettronica non certificata, avente ad oggetto le inadempienze a carico del concessionario, con l'invito a produrre le proprie contro deduzioni entro il termine massimo di 10 giorni dalla data del ricevimento della notifica.

Il provvedimento di annullamento, revoca, decadenza, – o comunque diversamente denominato – della concessione, verrà adottato con Determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata e sarà immediatamente esecutivo.

La decadenza dalla concessione per inadempimento dell'aggiudicatario comporta l'incameramento dell'intera cauzione, fatto salvo l'ulteriore risarcimento dei maggiori danni subiti dal Comune per spese dirette o indirette sostenute a causa delle sue inadempienze o colpe.

Art. 24 – Controversie

Tutte le controversie tra l'Amministrazione e il concessionario che si dovessero verificare nel corso della concessione che non si sono potute definire in via amministrativa ed in base alla normativa, sono devolute al giudice amministrativo, sulla base di quanto previsto dall'art. 133 comma 1° lett. b) del D. Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 e ss.mm.ii. "Codice del Processo Amministrativo".

E' esclusa la competenza arbitrale.

Le eventuali controversie non autorizzano comunque il concessionario ad interrompere il servizio.

Art. 25 - Domicilio ed indirizzi telematici

Il Concessionario dovrà eleggere domicilio in Tortolì, presso il quale il Comune potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notifiche relative al presente Capitolo Speciale ed in generale alla concessione. Al tale proposito il Concessionario dovrà, inoltre, comunicare per iscritto, prima dell'inizio delle attività all'interno dell'area concessa e con la massima celerità, il nominativo di un proprio responsabile con relativo recapito telefonico (telefonia fissa e mobile) con il quale il Comune possa comunicare sollecitamente, in caso di emergenza. Tutte le comunicazioni avverranno anche per posta elettronica certificata e/o convenzionale agli indirizzi che dovranno essere formalmente comunicati prima dell'inizio della concessione. Conseguentemente il Concessionario, prima della consegna deve obbligatoriamente fornire il proprio indirizzo di Posta Elettronica Certificata ed un secondo indirizzo di Posta Elettronica Non Certificata (cosiddetta Posta Elettronica Ordinaria).

Art. 26- Conoscenza delle condizioni della concessione

L'assunzione della concessione di cui al presente Capitolo Speciale implica da parte del concessionario la perfetta conoscenza dell'area concessa e l'accettazione non solo di tutte le norme a carattere generale e particolare che lo regolano ma, altresì, di tutte le condizioni locali che si riferiscono alle prestazioni da svolgere, dello stato dei luoghi, e inoltre, di tutte le circostanze generali e speciali che possono aver influito nel giudizio del concessionario stesso circa la convenienza di assumere le attività, anche in relazione ai prezzi offerti, della specifica normativa di settore.

Art. 27-Tutela della riservatezza e trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 si informa che i dati personali raccolti, per tutte le finalità previste dalla vigente normativa connesse all'espletamento e definizione della procedura di gara, potranno essere oggetto di comunicazione: al personale dipendente dell'Amministrazione comunque coinvolto nel procedimento per ragioni di servizio; ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste in materia e, comunque, a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi della normativa vigente.

I dati personali ed i relativi documenti saranno, inoltre, rilasciati agli organi dell'Autorità Giudiziaria che ne dovessero fare richiesta. Il conferimento dei dati personali è obbligatorio al fine dell'effettuazione delle verifiche sul contenuto delle dichiarazioni rese, così come previsto dalla normativa di settore tra cui quelle del possesso di tutti i requisiti generali necessari per ottenere affidamenti con la pubblica amministrazione; l'eventuale rifiuto a fornire tali dati determinerà l'esclusione dei concorrenti. Il trattamento dei dati personali, che sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e tutela della riservatezza e dei diritti della persona, avverrà sia in formato cartaceo che con strumenti automatizzati, per il tempo necessario a conseguire gli scopi per cui i dati stessi sono stati raccolti.

Il Comune di Tortolì osserva specifiche misure di sicurezza atte a prevenire la perdita dei dati personali, gli usi illeciti o non corretti degli stessi e gli accessi non autorizzati.

In proposito si rende noto che: il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Tortolì, nella persona del Sindaco pro tempore; il Responsabile del trattamento dei dati personali afferenti alla presente procedura è il Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata del Comune di Tortolì Ing. Mauro Cerina. In ultimo si specifica che i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003. Le eventuali richieste effettuate a norma del suddetto articolo dovranno essere rivolte al Responsabile dell'Area Governo del Territorio – Edilizia Privata del Comune di Tortolì ed al seguente indirizzo di posta elettronica non certificata: mauro.cerina@comuneditortoli.it.

Art. 28- Norme di legge e rinvio ad esse

Per quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato e dal contratto, si rimanda alle norme del Codice Civile, in quanto compatibili, alle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Il Responsabile dell'Area
f.to Ing. Mauro Cerina