



COMUNE di SERRAMAZZONI
PROVINCIA di MODENA

**AVVISO D'ASTA PER LA GESTIONE DEL LAGHETTO
DELLE MORE**

Il giorno 17/05/2012 alle ore 12,00, in esecuzione della delibera della Giunta Municipale n. 44 del 12/04/2012, dinanzi ad un Funzionario Comunale, avrà luogo l'asta pubblica (con aggiudicazione provvisoria al miglior offerente e **soggetta al miglioramento almeno del ventesimo del prezzo di aggiudicazione**) per la gestione del Laghetto delle More.

L'impianto sportivo è sito nei pressi del capoluogo ed ha una funzionalità stagionale.

L'impianto è visionabile previo appuntamento con l'Ufficio Segreteria 0536.952199
comune@cert.comune.serramazzoni.mo.it

La durata dell'affitto è di **anni dieci** con possibilità di proroghe annuali.

Le condizioni contrattuali sono contenute nell'allegata bozza di contratto.

L'asta sarà tenuta ai sensi degli art. 73 lettera c, art. 76 1° e 2° comma e punto n. 9 art. 65, del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni, per mezzo di offerte segrete in

Aumento almeno di € 400,00 sul prezzo a base d'asta di €1.100,00 e così per minimo €1500,00 annui.

Tale sistema prevede l'aggiudicazione definitiva soltanto dopo l'infruttuoso esperimento di gara con miglioramento sull'ultima aggiudicazione provvisoria (con il minimo di aumento prefissato nel **prossimo bando**).

Possono partecipare alla gara coloro che hanno la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per persone da nominare (in tal caso la procura dovrà essere precedente l'offerta).

L'offerta dovrà fare riferimento al presente avviso e dovrà essere stesa su carta bollata.

Essa dovrà contenere l'indicazione del prezzo globale offerto, chiaramente espresso in cifre ed in lettere e la sottoscrizione, con firma leggibile e per esteso, del concorrente o del rappresentante della Ditta, nonché riportare il domicilio o la sede dello stesso.

Tale offerta dovrà essere chiusa in busta sigillata sulla quale dovrà essere scritto quanto segue "OFFERTA ECONOMICA".

L'offerta deve essere accompagnata da deposito cauzionale a favore del Comune di Serramazzone, presso il tesoriere Banca Popolare di Verona, o da assegno circolare di altra Banca, con esclusione di ogni altro titolo, intestato al Sindaco, **della somma di € 2.000,00 (duemila/00)**, quale deposito cauzionale provvisorio a garanzia della sottoscrizione del contratto.

(Coloro che hanno già partecipato all'asta non debbono ripresentare la cauzione).

La busta sigillata contenente l'offerta economica dovrà essere a sua volta racchiusa **in una seconda busta sigillata e controfirmata** insieme con il deposito cauzionale o assegno circolare.

Il piego così formato dovrà riportare la seguente dicitura:

“ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 17/05/2012 PER LA GESTIONE DEL LAGHETTO DELLE MORE Offerta e Documenti” e dovrà **pervenire sigillato, NON PIU' TARDI DELLE ORE 13:00**

(TREDICI) del GIORNO 16/5/2012 (giorno precedente la gara).

Trascorso tale termine non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

L'aggiudicazione provvisoria avrà luogo a favore dell'offerta più alta e sarà soggetta a miglioria.

In caso di parità di offerte si procederà seduta stante al sorteggio.

Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati, è valido quello più vantaggioso per L'Amministrazione.

Saranno dichiarate nulle, seduta stante, dall'Autorità che presiede l'asta, quelle redatte in modo imperfetto, condizionate o espresse in modo indeterminato o il cui deposito cauzionale risulti effettuato in somma inferiore a quella richiesta.

Il verbale di aggiudicazione sarà senz'altro obbligatorio per l'aggiudicatario a tutti gli effetti di legge mentre per l'Amministrazione Comunale lo diverrà dopo l'aggiudicazione definitiva.

La cauzione resterà vincolata fino alla sottoscrizione del contratto e sarà devoluta a favore dell'Amministrazione Comunale qualora l'aggiudicatario non si presenti alla stipulazione del contratto di affitto entro 30 giorni dall'invito con lettera raccomandata. L'immobile sopradescritto si intende dato in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con tutti i diritti, azioni ed obblighi spettanti al Comune proprietario.

La consegna dell'azienda è prevista al termine della gara di aggiudicazione.

Nel punto di ristoro sono ancora presenti mobili ed attrezzature che saranno debitamente inventariati prima della consegna, i quali sono sufficienti all'avvio dell'attività. Inoltre sono previsti alcuni lavori di miglioramento per un importo di circa € 11.000,00 e relativi essenzialmente alla eliminazione delle barriere architettoniche. I suddetti lavori dovranno essere anticipati dal gestore a sconto del canone di gestione. Qualora in sede di progettazione esecutiva/realizzazione dei suddetti lavori, gli stessi dovessero comportare una spesa inferiore, il gestore dovrà versare annualmente al comune il differenziale tra gli 11.000,00 € previsti e l'effettivo costo.

Per la sottoscrizione del contratto è necessaria la cauzione di 2000,00 €

Successivamente all'aggiudicazione della gara, il contratto di gestione sarà stipulato con la Società Serramazzone Patrimonio s.r.l. e tutti i rapporti giuridici economici intercorreranno con quest'ultima.

Apertura minima dell'impianto: dal 15/06/ al 15/09 di ogni anno con orario giornaliero minimo soltanto per i festivi e prefestivi dalle 09,00 alle 20,00.

A coloro che non risulteranno aggiudicatari verrà disposta la pronta restituzione del deposito.

Le spese relative al contratto saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso sarà fatto riferimento alla legge ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato.

CONTRATTO PER LA GESTIONE E LA CUSTODIA DELLA STRUTTURA DENOMINATA "LAGHETTO DELLE MORE"

Art. 1) OGGETTO

Oggetto del presente contratto e' la regolamentazione dei rapporti nascenti dalla concessione alla ditta affidataria della gestione del Laghetto delle More sito in Serramazzoni, localita' Pramazzuolo.

La concessionaria dovra' garantire, a propria cura e spese, il pieno e regolare funzionamento dell' impianto nel rispetto scrupoloso di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari, anche comunali, adottate ed adottande, relative all' esercizio dell' attivita' sportiva e ricreativa inerente la struttura medesima.

L'impianto dato in gestione comprende gli immobili e mobili, come da planimetria e inventario, allegati al presente atto (allegato "C"), di proprieta' dell' Amministrazione Comunale di Serramazzoni.

I beni facenti parte del centro sportivo ricreativo vengono consegnati al gestore alla firma del contratto, il quale contestualmente si obbliga ad usarli con diligenza ed a riconsegnarli alla cessazione del rapporto, nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d' uso. In caso di mancato rispetto di quanto sopra precisato l' ente appaltante avra' il diritto di pretendere il risarcimento della spesa che sosterra' per rimettere in ordine l' impianto, salvo ogni maggiore richiesta per risarcimento danni.

La concessionaria ha la piena ed esclusiva facolta' di utilizzare l' impianto in conformita' della destinazione d' uso del medesimo. Ogni attivita' o manifestazione non strettamente connessa con l' attivita' sportiva dovra' essere preventivamente autorizzata dal Comune.

Art. 2 DURATA.

La durata della concessione e' stabilita in anni 10 a decorrere dalla data di stipulazione del contratto di affidamento.

Art. 3 CORRISPETTIVO.

I proventi della gestione introitati dalla concessionaria a titolo di corrispettivo saranno di spettanza della stessa senza alcun diritto del Comune di partecipazione ai medesimi.

La concessionaria si impegna a verificare la possibilita' di convogliare le acque del troppo pieno del deposito vicino al macello Comunale nel Laghetto delle More.

Art. 5 FINALITA'.

Il concessionario e' tenuto ad incentivare la pratica sportiva ed a favorire le attivita' ricreative di residenti, turisti e villeggianti mediante idonee iniziative tese a valorizzare l' impianto nel suo complesso.

I beni immobili, le strutture e gli impianti, mobili e fissi, verranno utilizzati dal gestore e/o da terzi autorizzati, nell' esercizio delle sole attivita' sportive, ricreative e di intrattenimento nel pieno rispetto della destinazione d' uso dell' immobile e della normativa afferente tali attivita'.

Art. 6 MANUTENZIONE.

Durante tutto il periodo di validita' della concessione la concessionaria e' tenuta ad eseguire, a proprie spese tutte le opere di manutenzione ordinaria relativa agli impianti ed alle attrezzature oggetto della presente (individuate in maniera descrittiva ma non esaustiva) nel rispetto di tutte le norme di sicurezza stabilite per legge.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere eseguiti in osservanza delle prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali.

La concessionaria e' tenuta altresì a provvedere, a propria cura e spese, all' acquisto e messa in opera di quanto non presente nell' inventario ma necessario per il funzionamento del locale Bar, nonche' delle opere

necessarie per ottenere il rilascio delle autorizzazioni previste dalla legge relative all' intero impianto (attività di pesca sportiva con annessa attività di bar).

La concessione è tenuta, altresì, a segnalare prontamente all' Amministrazione concedente ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria, che rimangono a carico del Comune di Serramazzone ad eccezione dei quelli imputabili ad un uso non consentito ed alla cattiva manutenzione ordinaria dell' impianto e delle strutture e/o necessari per l' ottenimento delle licenze e/o autorizzazioni amministrative occorrenti per l' apertura dell' impianto stesso.

Il Comune di Serramazzone si riserva la facoltà di accedere agli impianti in qualsiasi momento a mezzo dei propri tecnici senza obbligo di preavviso.

In caso di violazione degli obblighi previsti nel presente articolo, l' Amministrazione Comunale previa diffida ed accertamento di mancata esecuzione nel termine assegnato, provvederà d' ufficio con addebito delle spese alla concessionaria avvalendosi in tutto o in parte sul deposito cauzionale di cui al successivo Art. 13 che dovrà essere reintegrato nei successivi 30 (trenta) giorni.

La concessionaria non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dell' impianto che il Comune intendesse fare a propria cura e spese, né potrà pretendere indennizzo alcuno per l' eventuale limitazione o temporanea sospensione dell' attività in dipendenza dell' esercizio dei lavori medesimi.

I tempi di intervento dovranno essere concordati con la concessionaria, nel rispetto della programmazione annuale dell' attività della medesima.

Art. 7 – OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELLA CONCESSIONARIA.

Ogni responsabilità inerente e conseguente la gestione è a carico della concessionaria, la quale è tenuta, altresì, ad eseguire ogni intervento necessario al mantenimento dell' impianto.

La concessionaria dovrà provvedere in particolare:

- A) a garantire il funzionamento della struttura mediante un' apertura minima così articolata: dalle ore 09:00 alle ore 20:00 di ogni sabato e domenica compresi tra il 15 Giugno ed il 15 Settembre di ciascun anno. L' accertamento della violazione dell' obbligo di apertura minima come sopra individuato comporterà una penale pari a € 100,00 per ogni violazione accertata. La concessionaria provvederà, inoltre, a mantenere su tutto il centro sportivo – ricreativo il personale qualitativamente e quantitativamente necessario all' adempimento degli obblighi di cui al presente atto, secondo quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza. Per eventuali dipendenti si impegna altresì a provvedere agli oneri assicurativi, assistenziali e previdenziali, secondo le vigenti normative.
- B) a svolgere attività di custodia e vigilanza sull' impianto nel suo complesso, rispondendo pertanto anche per eventuali atti vandalici e sarà direttamente responsabile dei danni conseguenti il mancato rispetto di tutte le clausole del presente atto;
- C) ad affettuare i servizi di pulizia dei locali e dei piazzali interni ed adiacenti l' impianto.
- D) a sostenere tutte le spese di gestione ordinaria della struttura concessa in uso, quali acqua, riscaldamento, energia elettrica provvedendo a stipulare i relativi contratti con le imprese erogatrici. Qualora il concessionario non ottemperi a quanto sopra, sarà tenuto al pagamento di una penale pari a € 500,00, oltre al diritto per il comune di interrompere il contratto di gestione.
- E) a osservare in modo rigoroso le norme igienico sanitarie e di sicurezza previste dalla legislazione vigente. In particolare, le attività dovranno rispettare la morale ed il buon costume, nonché le prescrizioni eventualmente impartite dalla Commissione di Vigilanza i pubblici spettacoli, evitando iniziative che possano turbare l' ordine pubblico.
- F) a munirsi delle prescritte autorizzazioni di polizia amministrativa;
- G) è tenuta a comunicare all' Amministrazione Comunale, prima dell' apertura della struttura, ed entro il 31 Marzo per gli anni successivi, un piano di gestione delle attività da svolgere e degli interventi da attuare, nonché il piano delle attività svolte nell' anno precedente. La concessionaria è tenuta altresì a rispettare ed a far rispettare scrupolosamente gli orari di utilizzo del centro sportivo – ricreativo, nonché le regole inerenti l' uso della struttura, in fase di redazione, ed affiggere l' emendamento Regolamento Comunale in modo ben visibile su spazi di facile ed immediato accesso. Prima dell' effettiva apertura della struttura e comunque entro il 31 Marzo di ciascun anno, il gestore è tenuto inoltre a comunicare al servizio sport – turismo – cultura i seguenti dati relativi all' esercitata attività:
 - 1) orari di apertura e chiusura della struttura compresi eventuali giorni di chiusura infrasettimanale;
 - 2) attività che si intendono svolgere all' interno della struttura;
 - 3) prezzi relativi alle attività ivi svolte;
 - 4) prezzi praticati dal bar interno se attivo, comunque non superiori a quelli di mercato.

Il Concessionario inoltre provvederà ad affiggere in maniera ben visibile all' entrata della struttura quanto previsto ai punti 1),2),3) e 4) sopra menzionati. Qualora il conduttore non provveda a quanto sopra previsto, vi provvederà l' ufficio manutenzione ponendo a carico del gestore i relativi costi, oltre a

€ 500,00 a titolo di sanzione per inadempimento. Eventuali aggiornamenti dei dati sopra elencati, dovranno essere comunicati con adeguata motivazione all' Amministrazione Comunale;

H) ad assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti la gestione;

I) a garantire la copertura assicurativa per i rischi di responsabilita' civile verso terzi nonche' a stipulare polizze assicurative per i danni alla struttura derivanti dalla gestione.

L' entita' degli importi assicurativi per ciascuno dei rischi sopraindicati dovra' essere sottoposta al preventivo assenso dell' Amministrazione.

I contratti di assicurazione dovranno essere stipulati con primari Istituti Assicurativi;

L) a riconsegnare l' impianto e le attrezzature, al termine della concessione, in perfetto ordine e nello stato in cui furono ricevuti, salvo il normale deperimento derivato dall' uso;

M) il programma annuale delle attivita' predisposto dalla concessionaria dovra' essere sottoposto al parere preventivo dell' Amministrazione Comunale.

N) A vigilare sulla regolare conduzione delle strutture e sul loro funzionamento essendo espressamente responsabile sia verso l' ente appaltante che verso terzi di ogni abuso o uso non conforme dell' immobile e dei suoi impianti e segnatamente per incendi, allagamenti, fughe di gas, atti vandalici e altro.

A tal fine la ditta aggiudicataria esonera espressamente l' ente appaltante da ogni responsabilita' per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di altri conduttori delle strutture o di terzi, non rispondendo il Comune di alcun danno che possa derivare a persone o cose in conseguenza di un uso improprio della struttura.

O) a far rispettare le norme e le regole per la pesca sportiva.

Art. 8 – FACOLTA' E DIRITTI DEL COMUNE.

L' amministrazione comunale si riserva la possibilita' di utilizzare la struttura per iniziative da Lei patrocinate mediante richiesta scritta da parte del Servizio Sport – Cultura almeno sette giorni prima dello svolgimento della manifestazione. In tale eventualita' l' Amministrazione riconoscerà un contributo per consumi e pulizie pari a € 50,00 al giorno di utilizzo della struttura. Tali attivita' hanno valore di prevalenza rispetto a quelle normalmente svolte dal concessionario.

Art. 9 – DIVIETO DI CESSIONE

E' vietata la cessione della gestione dell' impianto sia totale che parziale, salvo quanto disposto dall' art. 11 in riferimento al locale Bar interno.

Art. 10 – PUBBLICITA'.

La concessionaria ha il diritto esclusivo di installare cartellonistica pubblicitaria all' interno dello impianto per il periodo di validita' della presente concessione.

La concessionaria ha piu' precisamente facolta' di esporre targhe, scritte, ed insegne pubblicitarie, effettuare pubblicita' sonora, radiofonica e televisiva entro il perimetro dell' impianto.

I contenuti dei messaggi pubblicitari non dovranno essere contrari alla morale, escludendo qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti e movimenti politici e fatto salvo quanto disposto dalla L. 10/12/1993 n. 515. Gli oneri conseguenti a quanto previsto nel presente articolo sono a carico della concessionaria.

Nessuna responsabilita' fara' carico al Comune di Serramazzoni per eventuali manomissioni del materiale ad opera degli utenti o comunque di terzi.

E' fatto obbligo alla concessionaria di osservare le disposizioni che saranno impartite, anche a mezzo di eventuale apposito disciplinare, dai competenti Uffici Comunali in ordine all' ubicazione e alle modalita' di collocazione e di esecuzione della pubblicita, nonche' di attenersi a tutte le prescrizioni che si rendessero necessarie per conservare la previa agibilita' tecnico-sportiva dell' impianto in relazione alla natura e categoria delle gare da effettuarsi.

La concessionaria dovra' comunicare al Comune di volta in volta l' avvenuta installazione dei cartellini pubblicitari fissi.

Tutta la pubblicita' effettuata all' interno dell' impianto sara' soggetta al pagamento dell' imposta di pubblicita' a norma delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti al momento dell' istallazione.

I pagamenti dovranno essere effettuati presso il competente ufficio.

In caso di realizzazione di contratti con ditte specializzate in tale senso, questi non dovranno avere durata superiore a quella della concessione.

Art. 11 – GESTIONE LOCALE BAR.

Il locale Bar indicato al punto Art. 1 del presente capitolato dovrà servire esclusivamente per l' espletamento del servizio di ristoro e bar all' interno dell' impianto. Ogni spesa relativa alla gestione, alla manutenzione ordinaria e all' adeguamento del locale alle norme di sicurezza e igiene e' a carico della concessionaria.

La concessionaria e' tenuta a rispettare scrupolosamente tutte le leggi e le disposizioni in vigore relative all' esercizio. I pezzi delle consumazioni da porsi in vendita all' interno dell' impianto, nonche' le variazioni dei medesimi, non potranno essere in ogni caso superiori a quelli del listino concordato dalla Associazione Commercianti di Modena.

In particolare, la concessionaria e' tenuta:

- 1) a provvedere a proprie spese e cura all' acquisto dei beni non presenti nell' inventario, ma necessari per il funzionamento del locale bar, nonche' delle opere necessarie per ottenere il rilascio delle autorizzazioni previste dalla legge qualora intendesse svolgere la relativa attivita';
- 2) a mantenere l' attrezzatura del bar in condizioni adeguate alle esigenze di decoro e funzionalita' del servizio provvedendo a proprie spese alla manutenzione ordinaria delle stesse;
- 3) ad assumere il funzionamento del bar negli orari di apertura al pubblico dell' impianto sportivo, fissati di concerto con l' Amministrazione Comunale;
- 4) a restituire al termine della concessione i locali in perfetto ordine e liberi di ogni cosa di sua proprieta';
- 5) ad essere in possesso delle necessarie autorizzazioni di Polizia Amministrativa nonche' delle relative autorizzazioni sanitarie previste per i pubblici esercizi.

A parziale deroga di quanto stabilito all' art. 9 la concessionaria ha facolta' di cedere la gestione del bar a terzi rimanendo, comunque, responsabile di fronte all' Amministrazione Comunale dell' adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

La cessione a terzi della gestione del locale bar e' subordinata al preventivo parere vincolante dell' amministrazione. L' Amministrazione Comunale e' estranea ad eventuali controversie tra concessionaria e responsabili della gestione del bar.

Art. 12 – MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI.

La concessionaria potra' eseguire, previo consenso del Comune, opere e/o interventi che eccedono l' ordinaria manutenzione nonche' quelli volti alla buona conservazione dell' impianto purché non comportino modifiche alla destinazione d' uso e siano tese a migliorare il funzionamento dell' impianto. Per l' esecuzione di eventuali opere edilizie sara' richiesta formale autorizzazione all' Amministrazione Comunale in quanto proprietaria della struttura e sara' concessionata/autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni (L. 662/96, art. 2, comma 60, punto 16) mediante approvazione del relativo progetto presentato dalla concessionaria.

L' esecuzione delle opere autorizzate resta, comunque, subordinata all' approvazione della Giunta Comunale che potra' intervenire per un importo non superiore al 50% delle spese regolarmente documentate e preventivamente concordate.

Tutte le opere sopraindicate accederanno gratuitamente alla proprieta' al termine della concessione.

Art. 13 – CAUZIONE DEFINITIVA.

A garanzia dell' esatta osservanza conservazione degli obblighi previsti dal presente capitolato, sara' richiesta alla ditta aggiudicatrice una cauzione di € 2000,00.

Detto deposito cauzionale dovra' essere costituito mediante fidejussione bancaria a polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da parte di compagnie assicuratrici a cio' autorizzate.

Tale deposito dovra' restare vincolato per tutta la durata dell' appalto.

Art. - 14 REVOCA.

La concessione potra' essere revocata dal Comune in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, a giudizio insindacabile dell' Amministrazione Comunale, qualora gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse rendessero incompatibile la prosecuzione del rapporto.

Art. 15 – DECADENZA.

In caso di gravi violazioni degli obblighi assunti dalla concessionaria potra' essere pronunciata, con decisione motivata, la decadenza della concessione, senza indennizzo dopo che, salvo il caso di recidiva, la concessionaria, all' uopo diffidata dal Comune, non abbia ripristinato, nel termine assegnatole, le condizioni previste nella convenzione stessa.

Indipendentemente dalle sanzioni definite nel presente atto in caso di inadempimento, anche parziale, si applicheranno gli artt. 1453 e seguenti del Codice Civile, a scelta dell' Amministrazione concedente.

Art. 17 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE.

Eventuali controversie circa i rapporti tra le parti derivanti dalla concessione verranno definite da un collegio arbitrale composto da un esperto nominato dall' Amministrazione Comunale, da un esperto nominato dalla concessionaria, da un terzo designato di comune accordo dai primi due e in caso di disaccordo nominato dal Pretore di Modena...?

Art. 18 – SPESE.

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse con la concessione sono a carico della concessionaria. Da registrare in caso d' uso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Responsabile del Servizio _____

La concessionaria _____