



**GESTIONE ASSOCIATA DEMANIO
BASSO LAGO MAGGIORE**

SPORTELLLO DI ARONA

ALLEGATO 1)

COMUNE DI ARONA - AREA LIDO

**Disciplinare di concessione edificio destinato a ristorante-pizzeria con relative
pertinenze**

Dicembre 2012

Il Dirigente di Settore

Dott. Ing. Mauro Marchisio

INDICE

Articolo 1 — Oggetto	3
Articolo 2 – Attività Ammesse nell’individuato edificio destinato a ristorante- pizzeria	3
Articolo 3 – Requisiti soggettivi di partecipazione alla gara	3
Articolo 4 – Criteri individuazione Concessionario	3
Articolo 5 - Durata della concessione	5
Articolo 6— Modalità operative e temporali.	5
Articolo 7 - Canone.....	6
Articolo 8 - Oneri a carico del concessionario durante l’esecuzione dei lavori di ristrutturazione .	6
Articolo 9 - Oneri a carico del concessionario durante l’attività di gestione.....	6
Articolo 10 - Manutenzione ordinaria.....	7
Art. 11 – Manutenzione straordinaria	7
Articolo 12 - Piano Tecnico finanziario.....	7
Articolo 13 - Cauzione provvisoria.....	8
Articolo 14 - Cauzione definitiva.....	8
Articolo 15- Pubblicità.....	8
Articolo 16 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande e merchandising.....	9
Articolo 17 - Domicilio e responsabilità.....	9
Articolo 18 – Osservanza delle leggi e dei regolamenti.....	9
Articolo 19 – Subconcessione – Trasferimento del titolo concessorio.	9
Articolo 20 - Controllo.....	9
Articolo 21 - Penalità	9
Articolo 22 - Decadenza - Revoca	10
Articolo 23 - Assicurazioni	10
Articolo 24- Responsabilità	10
Articolo 25 – Esenzione responsabilità dell’Amministrazione Comunale	11
Art.26– Spese contrattuali, imposte, tasse	11
Allegati:.....	11

COMUNE DI ARONA – AREA LIDO - DISCIPLINARE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AREA DEMANIALE MEGLIO INDIVIDUATA NELL’ALLEGATO STRALCIO PLANIMETRICO CON RECUPERO- RISTRUTTURAZIONE E RELATIVA GESTIONE DELL’EDIFICIO DESTINATO COME ATTIVITA’ PREVALENTE ALLA RISTORAZIONE (RISTORANTE- PIZZERIA)

Articolo 1 — Oggetto

La Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore, per mezzo del proprio Sportello Decentrato presso il Comune di Arona ed in esecuzione dei dispositivi della direttiva di Giunta Comunale di Arona n. 164 del 10/07/2012, nell’area demaniale indicata nell’allegata planimetria *Tavola 1*, prevede il recupero della funzionalità dell’edificio esistente da destinare a ristorazione (ristorante-pizzeria) attraverso intervento edilizio effettuato da soggetto privato interessato.

L’attività di recupero e ristrutturazione è assoggettata alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti e la relativa procedura resta a totale carico del Concessionario, così come resta a carico del medesimo la procedura per l’acquisizione della concessione demaniale migliorativa.

La concessione è effettuata dalla Gestione Associata ed accettata dal Concessionario, con oneri a proprio carico, alle condizioni indicate nel presente disciplinare, nel bando di gara (svolta dalla suddetta Gestione Associata) e documenti allegati.

Articolo 2 – Attività Ammesse nell’individuato edificio destinato a ristorante- pizzeria

Nella sopraindicata area demaniale oltre all’attività di ristorazione sono consentite le seguenti attività complementari ed integrative di quella principale:

- solarium/stabilimento balneare;
- attività ludico ricreative per bambini;
- noleggio natanti non a motore (canoe, pedalò, ecc).

Articolo 3 – Requisiti soggettivi di partecipazione alla gara

Il concorrente (ditta individuale o società commerciali di capitale o società cooperativa o consorzi) dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) generali : capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 2) professionali e morali: quelli previsti dall’art 71 D.Lgs 59/10;
- 3) di capacità tecnica: aver svolto attività di ristorazione da almeno 5 anni entro la data di pubblicazione del bando; in caso di società costituita da tempo inferiore il requisito richiesto deve essere in capo ad almeno un amministratore.

E’ ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei di imprese od ATI tra un soggetto in possesso dei suddetti requisiti con un impresa edile in possesso di attestazione SOA OG1 categoria adeguata all’entità dell’importo dei lavori previsti nell’investimento dal concorrente (riferimento art 3 DPR 34/2000).

Articolo 4 – Criteri individuazione Concessionario

Il Concessionario sarà individuato mediante gara pubblica disciplinata secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

a) valore tecnico e qualitativo del progetto del recupero e ristrutturazione del fabbricato	Massimo punti 25
b) qualità del programma di manutenzione	Massimo punti 10
c) entità dell’investimento risultante dal piano finanziario e computo metrico	Massimo punti 25

d) durata della concessione offerta dal Concessionario(inferiore rispetto al periodo massimo di 30 anni)	Massimo punti 35
e) aumento percentuale canone demaniale	Massimo punti 5
TOTALE	PUNTI 100

L'attribuzione del punteggio di cui al punto a) sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti sotto criteri di valutazione:

a1) qualità architettonica del progetto	Massimo punti 12.5
a2) qualità dei materiali impiegati	Massimo punti 2.5
a3) qualità impianti tecnologici (tecniche risparmio energetico)	Massimo punti 5
a4) organizzazione spazi interni	Massimo punti 2.5
a5) sistemazioni esterne	Massimo punti 2.5
TOTALE	PUNTI 25

L'attribuzione del punteggio di cui al punto b) sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti sotto criteri di valutazione:

b1) completezza ed accuratezza del programma di manutenzione	Massimo punti 10
TOTALE	PUNTI 10

Il calcolo dei punteggi di cui ai criteri a), b) avverrà attraverso la sommatoria ottenuta attribuendo a ciascun sottocriterio un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1(da moltiplicare successivamente per il punteggio massimo del relativo sottocriterio):

eccellente 1,0
molto buono 0.8
buono 0.6
discreto 0.4
sufficiente 0.2
insufficiente 0.0

Il giudizio della commissione sarà formulato in base all'offerta tecnica presentata.

I concorrenti che complessivamente relativamente ai criteri a) e b) non conseguiranno il punteggio minimo di 20 punti saranno esclusi dalla gara.

L'attribuzione del punteggio di cui al punto c) sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

punteggio offerta n = Importo investimento offerta n (diviso) Importo investimento maggiore (moltiplicato) 25

L'attribuzione del punteggio di cui al punto d) sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

punteggio offerta n = Durata Concessione minore n (diviso) Durata Concessione offerta n (moltiplicato) 35

L'attribuzione del punteggio di cui al punto e) sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

punteggio offerta n = Aumento percentuale canone offerta n (diviso) Aumento percentuale maggiore (moltiplicato) 5

Per offerta n si intende si intende l'offerta presa in esame.

Per ciascun parametro il punteggio totale attribuito sarà il risultato della somma dei punteggi ottenuti nei relativi sottocriteri.

Il punteggio complessivo relativo a ciascuna offerta sarà determinato dalla somma dei punteggi ottenuti per i parametri a), b), c), d).

Risulterà aggiudicataria l'Impresa che avrà ottenuto il punteggio più alto.

La Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore - Sportello di Arona si riserva il diritto:

- di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea o congrua;
- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa risulti valida, ai sensi dell'art.69 R.D. n. 827/1924, e congrua a suo insindacabile giudizio;
- di sospendere, reindire o non aggiudicare la gara, qualora sussistano o intervengano gravi motivi di interesse pubblico. Nulla sarà dovuto ai concorrenti al verificarsi di tale evenienza.

Articolo 5 - Durata della concessione

La durata della concessione demaniale è pari al periodo temporale indicato dal concorrente aggiudicatario in sede di gara e decorre dalla sottoscrizione del relativo contratto concessorio da stipulare mediante atto pubblico amministrativo e resta soggetta alla miglioria offerta in sede di gara.

E' prevista una proroga contrattuale di quattro anni nel caso in cui il concessionario si dichiara disponibile a riconoscere in sede di gara l'aumento percentuale del 20% (vedi punto e) articolo 4- Criteri individuazione Concessionario) sul canone demaniale in vigore al 31/12 dell'anno di scadenza della concessione.

Articolo 6— Modalità operative e temporali.

L'affidatario della gestione della sopraindicata attività individuato mediante gara pubblica è obbligato a pena di decadenza dell'aggiudicazione definitiva,

- a presentare al Comune di Arona entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione:

1) tutta la documentazione utile e necessaria per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, ed in particolare quella indicata all'art.7 del *Regolamento Edilizio Comunale* del Comune di Arona (approvato con Deliberazione C.C. n. 38 del 26 maggio 2000 e s.m.i.). L'esecuzione delle opere di recupero e ristrutturazione a seguito del rilascio dei titoli edilizi abilitativi deve rispettare il cronoprogramma indicato dallo stesso aggiudicatario in sede di gara, ed in caso di ritardo saranno applicate le penalità di cui al successivo art. 21 *Penalità*. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, se dovuti, dovranno essere pagati in un'unica rata al momento del rilascio del permesso di costruire.

2) la documentazione utile al rilascio dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio somministrazione alimenti e bevande (art. 9 L.R. 38/06).

- a presentare alla Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione:

3) la documentazione utile al rilascio della concessione demaniale migliorativa, indicata dagli art 23 e 24 del Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 13/R

“Regolamento regionale recante: “Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese (articolo 4, comma 1, lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2)”.

Articolo 7 - Canone

L'affidamento in concessione dell'area con relativo edificio comporta la corresponsione da parte dell'aggiudicatario di un canone annuo sulla base delle tariffe stabilite dall'allegato A del Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 13/R **“Regolamento regionale recante: “Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese (articolo 4, comma 1, lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2)”** pari ad € 22.562,67; il canone di concessione sarà ridotto della somma necessaria per riportare il bene al suo stato ordinario (art. 15 comma 4 del sopracitato Regolamento), secondo il programma di ammortamento delle opere realizzate come indicato dal Concessionario in sede di gara.

Eventuale frazione di canone a copertura del periodo contrattuale tra il periodo di ammortamento e la scadenza contrattuale dovrà essere corrisposta nella misura aggiornata secondo la vigente tariffa anticipatamente; così pure anticipatamente dovrà essere versato il canone dei successivi anni di concessione.

Articolo 8 - Oneri a carico del concessionario durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione

Il Concessionario durante l'esecuzione dei lavori di recupero e ristrutturazione del fabbricato deve:

- provvedere a delimitare l'area in concessione consentendo l'accesso alle aree demaniali vicine con idonea recinzione alta almeno 2,20 m e provvista di telo oscurante;
- provvedere a dotare l'area di accesso provvisorio e definitivo indipendente rispetto alle aree demaniali vicine direttamente da pubblica strada;
- provvedere agli allacciamenti dell'edificio alla rete fognaria, elettrica, gas metano sostenendo le relative spese;
- provvedere al termine dei lavori alle pratiche di accatastamento (sia del terreno che del fabbricato) e quant'altro necessario per conseguire il certificato di agibilità dell'edificio.

Il Concessionario nel corso dei lavori soprattutto se eseguiti nella stagione estiva non deve procurare danni e disturbi al gestore ed utenti delle aree demaniali vicine.

Tutte le opere realizzate resteranno di proprietà del demanio al termine della Concessione senza che nulla venga riconosciuto al Concessionario.

Articolo 9 - Oneri a carico del concessionario durante l'attività di gestione

Il Concessionario dovrà eseguire, a propria cura e spese, quanto di seguito descritto:

- a) la gestione dell'immobile, la custodia, la sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di sicurezza;
- b) la pulizia dell'edificio e delle aree verdi con l'impiego d'ogni mezzo utile a garantire i più elevati livelli d'igiene, assicurando il rispetto della normativa vigente in materia;
- d) la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli immobili, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti tecnologici;
- e) interventi sulle aree verdi antistanti l'ingresso del centro comprendenti l'irrigazione delle aree verdi, la semina, la manutenzione e il taglio delle superfici erbose;
- f) operazioni di sgombero neve, quando necessario;
- g) spese per personale, materiali di consumo e forniture d'arredi e attrezzature;
- h) pagamento delle spese per la fornitura d'energia elettrica, gas e telefono di pertinenza dell'edificio e di tutti gli oneri riferiti alla gestione, nonché le spese relative alla tassa rifiuti ed imposta sugli immobili secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti, ad eccezione delle attrezzature mobili, per la realizzazione di tali migliorie diverranno di proprietà demaniale e al termine dovranno essere consegnati in condizione d'efficienza senza pretesa d'alcun compenso, neppure a titolo d'indennità o risarcimento.

Articolo 10 - Manutenzione ordinaria

Il Concessionario dovrà provvedere all'effettuazione di tutte le opere di manutenzione ordinaria che saranno necessarie per mantenere e/o ripristinare il buono stato di conservazione dell'edificio e dell'area in ottemperanza a norme sopravvenute, nonché ad assicurare l'ottimale funzionamento delle attrezzature e degli arredi, provvedendo anche alla sostituzione degli stessi, ove necessario, secondo le modalità e i tempi indicati nel «*Programma complessivo di manutenzione*» formulato dal Concessionario in sede di gara.

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 11 – Manutenzione straordinaria ed eventuali futuri ampliamenti

Spetta al Concessionario la manutenzione straordinaria dell'area e del fabbricato ristrutturato di tutte le sue pertinenze interne ed esterne, dei beni, delle attrezzature esistenti negli impianti affidati in concessione e degli impianti tecnologici. Per manutenzione straordinaria si intendono le opere o le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento sostanziale, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio; la realizzazione o la sostituzione integrale delle attrezzature e degli impianti tecnologici; le modifiche dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

Nel caso in cui in futuro, il P.R.G.C. del Comune di Arona, consentisse ampliamenti degli immobili, il concessionario potrà, inoltrando idonea richiesta preventiva, proporre soluzioni di ampliamento per il miglioramento funzionale dello stabile, sulle quali sia l'Amministrazione Concedente sia il Consiglio Comunale di Arona si riservano di valutare ed approvare, se del caso, sia il progetto che l'investimento finanziario. L'eventuale ampliamento del fabbricato demaniale deve comunque ottenere in relativo nulla osta dell'Ente proprietario.

Allo scadere della concessione le opere autorizzate ed eseguite, saranno acquisite ed iscritte senza compenso alcuno al patrimonio demaniale, salva la facoltà dell'Amministrazione Concedente di chiedere il ripristino allo stato originale, da compiersi a cura e spese del Concessionario.

Articolo 12 - Piano Tecnico finanziario

Il piano tecnico finanziario dovrà essere redatto secondo la logica dell'ammortamento finanziario e dovrà prevedere il valore residuo dell'investimento pari a zero.

Il piano economico finanziario dovrà espressamente indicare:

- le assunzioni di base del modello (ipotesi di carattere tecnico, variabili economiche e finanziarie, aliquote fiscali, tasso di inflazione, ecc.);
- l'ammontare complessivo dell'investimento (evidenziando la quota relativa ai lavori e gli oneri per la sicurezza);
- il piano di ammortamento;
- lo schema di ripartizione temporale dell'investimento e dell'utilizzo delle fonti di copertura;
- il conto economico di previsione;
- il preventivo finanziario;
- il prospetto dei flussi di cassa attesi.

Il piano economico finanziario deve esser asseverato secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 23 del Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 13/R

“Regolamento regionale recante: “Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese (articolo 4, comma 1, lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2)”.

E' vietata, senza la preventiva autorizzazione della Gestione Associata, ogni modifica del Piano Tecnico Finanziario presentato dal Concessionario in sede di gara. Esso costituisce allegato contrattuale e una sua eventuale revisione, senza la preventiva autorizzazione della Gestione Associata, costituirà causa di decadenza del contratto (successivo art.22) e incameramento della cauzione definitiva.

Articolo 13 - Cauzione provvisoria

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria di € 5.000,00 da costituirsi in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso la Tesoreria dello Sportello Decentrato di Arona della Gestione Associata, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice, o mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d. lgs 1.09.93 n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle finanze.

Tale cauzione per l'aggiudicatario sarà restituita all'atto della sottoscrizione dell'atto concessorio. La cauzione come sopra descritta dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della stazione appaltante e dovrà contenere l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione, a richiesta del concorrente, una fideiussione relativa alla cauzione definitiva, in favore della stazione appaltante.

Articolo 14 - Cauzione definitiva

Ai sensi della deliberazione n. 19 del 26/10/2011 della Conferenza degli Amministratori, al momento della stipula del contratto di concessione, il Concessionario verserà, a favore della Gestione Associata, un “deposito cauzionale” pari al canone annuo offerto in sede di gara, ai sensi della sopracitata deliberazione. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La fideiussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata del contratto a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente Disciplinare, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che la Gestione Associata dovesse eventualmente sostenere durante il periodo di concessione a causa di inadempimento dell'obbligazione da parte dell'impresa concessionaria.

In caso di incameramento parziale, l'ammontare della cauzione deve essere reintegrato, pena la risoluzione del contratto nei modi e nelle forme previste dalla legge.

Articolo 15- Pubblicità

Il Concessionario ha il diritto di esporre targhe, scritte e insegne pubblicitarie, e di effettuare pubblicità sonora, radiofonica e televisiva entro il perimetro dell'impianto, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia. E' esclusa qualsiasi forma di propaganda a favore di associazioni, partiti, movimenti politici in genere, portatori di interessi particolari (non diffusi) e fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente. E' fatto obbligo al Concessionario di osservare

le disposizioni che saranno impartite, dai competenti uffici comunali, in ordine all'ubicazione e alle modalità di collocazione e di esecuzione della pubblicità.

Articolo 16 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande e merchandising

Il Concessionario si impegna ad assumere la gestione del servizio di somministrazione alimenti e bevande e a provvedere ad attrezzarne i locali a questo destinati. La ditta aggiudicataria dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Articolo 17 - Domicilio e responsabilità

Il Concessionario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso la Gestione Associata e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà e alle persone, siano o no addette al servizio, in dipendenza degli obblighi derivanti dal presente appalto.

Il Concessionario dovrà eleggere domicilio in ARONA. Presso tale domicilio la Gestione Associata Demanio potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al presente disciplinare.

Articolo 18 – Osservanza delle leggi e dei regolamenti

E' fatto obbligo al Concessionario di osservare e far osservare, costantemente, tutte le leggi, i regolamenti, le ordinanze emanate ed emanande, che abbiano attinenza con i beni del demanio lacuale. In particolare:

- il Codice della Navigazione, R.D. 30.03.1942, N° 327;
- il Regolamento per la Navigazione Interna, D.P.R. 28.06.1949, n° 631;
- la legge regionale 17 gennaio 2008, n° 2;
- D.P.G.R. 28 luglio 2009, n° 13 R.

Articolo 19 – Subconcessione – Trasferimento del titolo concessorio.

Si applicano le disposizioni di legge in materia di concessioni demaniali ed in particolare l'art.27 del D.P.G.R. 28 luglio 2009, n° 13 R.

Articolo 20 - Controllo

In ordine al rigoroso rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi derivanti dalla legislazione vigente e dal presente Disciplinare, la Gestione Associata anche per tramite dello Sportello Decentrato di Arona, si riserva la facoltà di procedere, senza limiti e obbligo di preavviso direttamente o a mezzo di propri delegati, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna.

Il Concessionario è tenuto a fornire agli incaricati della Gestione Associata la propria incondizionata collaborazione, consentendo, in ogni momento, il libero accesso alle strutture e disponendo altresì che il personale comunque preposto al servizio fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli fosse richiesta in merito al servizio o ai prodotti impiegati.

Articolo 21 - Penalità

In caso di ritardo rispetto ai termini indicati nel cronoprogramma presentato in sede di gara verranno applicate al Concessionario le seguenti penalità:

a) mancato inizio lavori entro 60 giorni dal rilascio del/i titolo/i edilizi abilitativi: € 5.000, con riserva per il Concedente in caso di mancato pagamento di rivalersi sul deposito cauzionale, ed in caso in cui l'inattività dovesse perdurare per i successivi 60 giorni l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere ai sensi del successivo art. 22 *Decadenza – Revoca*, previo incameramento della cauzione provvisoria.

b) mancata fine lavori entro i termini indicati nel cronoprogramma: € 5.000 per i primi 90 gg, con riserva per il Concedente in caso di mancato pagamento di rivalersi sul deposito cauzionale, ed in caso in cui l'inadempimento dovesse protrarsi per i successivi 90 giorni l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere ai sensi del successivo art. 22 *Decadenza – Revoca*, previo incameramento della cauzione provvisoria.

c) interruzione senza motivazioni della gestione per un periodo superiore alla settimana: € 5.000, per la cui copertura deve essere costituita una fideiussione assicurativa che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Concedente;

d) mancata manutenzione dell'intera area e di quelle verdi in particolare: € 5.000, per la cui copertura si procederà con le stesse modalità del precedente punto c).

Articolo 22 - Decadenza - Revoca

La Gestione Associata ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione nei casi e con le modalità indicate all'art. 29 del D.P.G.R. 28 luglio 2009, n° 13 R.

Articolo 23 - Assicurazioni

Il Concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, prima dell'esecuzione dei lavori e per tutta la durata dei medesimi:

- a) una copertura assicurativa dei danni alle opere durante la loro esecuzione e garanzia di esecuzione per un massimale non inferiore ad € 1.000.000;
- b) una copertura assicurativa della responsabilità civile durante l'esecuzione delle opere per un massimale non inferiore ad € 1.000.000;

Il Concessionario al termine dei lavori è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza:

- a) una copertura assicurativa indennitaria decennale postuma per un massimale non inferiore ad 1.000.000 €;
- b) una copertura assicurativa della responsabilità civile postuma per un massimale non inferiore ad 1.000.000 €;
- c) una copertura assicurativa per danni da incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali e catastrofici e o altri danni per un massimale non inferiore ad 1.000.000 €;

In tutte le polizze dovrà essere inserita la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore - Sportello di Arona.

Tutte le polizze di cui sopra devono altresì contenere una specifica clausola di salvaguardia con mantenimento della responsabilità dell'assicuratore nei casi di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio assicurativo da parte del gestore contraente.

In sostituzione di detta specifica clausola si richiede l'impegno dell'Assicurazione a comunicare l'eventuale mancato o ritardato pagamento del premio.

Il testo delle polizze, riportante le garanzie sopra richieste, deve acquisire il preventivo assenso della Gestione Associata prima della loro sottoscrizione.

Articolo 24- Responsabilità

Il Concessionario sarà comunque responsabile d'eventuali danni arrecati all'edificio e ai beni esistenti, nonché d'ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione degli interventi e delle attività oggetto della concessione. Il concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il Concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del concedente.

E' espressamente fatto divieto al Concessionario (ed ad ogni altro soggetto a lui collegato), per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca tutte e o parte delle strutture, infrastrutture e degli arredi ed attrezzature, rientranti nell'oggetto della concessione e comunque realizzate in forza dell'aggiudicazione della concessione.

Il Concessionario sarà responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale, di quello della Gestione Associata e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevata la Gestione Associata da ogni responsabilità e conseguenza.

Articolo 25 – Esenzione responsabilità dell'Amministrazione Concedente

L'area oggetto di concessione è soggetta a possibili fenomeni di esondazione del lago e pertanto per ogni tipo di intervento edilizio l'interessato dovrà impegnarsi formalmente con atto scritto per se, eredi successivi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi di quanto indicato nelle N.T.A. del P.R.G.C. ed all'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), ad escludere l'Amministrazione pubblica da ogni responsabilità in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Art.26– Spese contrattuali, imposte, tasse

Sono a carico dell'appaltatore senza diritto di rivalsa:

- a) le spese contrattuali;
- b) le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori;
- c) le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto.

A carico dell'appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri, che, direttamente o indirettamente gravano sui lavori e sulle forniture oggetto dell'appalto.

Allegati:

Tav 1 – Planimetria