



Direzione Centrale Ambiente, tutela del territorio e del mare
Servizio Qualità dello spazio urbano

“ONERI DELL’AFFIDATARIO NEL PERIODO SPERIMENTALE” PER LA GESTIONE DELL’AREA DI SOSTA CAMPER DI PROPRIETÀ COMUNALE SITUATA NEL PARCO URBANO DEI CAMALDOLI

Articolo 1 -Oggetto

Il Comune di Napoli intende affidare a terzi – in via sperimentale per tre anni – la gestione dell’area di sosta camper di proprietà comunale situata nel Parco Urbano dei Camaldoli.

Oggetto dell’affidamento è la gestione, per finalità turistico-ricettive dell’area di sosta camper, la manutenzione delle aree a verde nonché la gestione di tutte le attività tecnico-operative e manutentive della struttura e degli spazi destinati a servizi come descritti nel successivo art.2.

La gestione dovrà assicurare i seguenti servizi base:

- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell’area;
- pulizia della struttura data in gestione;
- manutenzione ordinaria e cura delle aree a verde e degli impianti.

Articolo 2 – Descrizione della struttura

Le strutture turistico-ricettive, sono localizzate nel Parco Urbano dei Camaldoli con accesso dalla Via Guantai ad Orsolona e comprendono:

1. fabbricatino in cemento armato con locali per il personale ed i servizi igienici per l’utenza;
2. area adibita alla sosta di 36 camper;
3. area di servizio attrezzata;
4. area a verde.

Articolo 3 -Durata dell’affidamento

La durata dell’affidamento è stabilita in anni 3 (tre) decorrente dalla data di stipula del contratto.

Alla scadenza, l’affidatario si impegna sin d’ora, se richiesto dall’Ente, nelle more dell’espletamento della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all’individuazione di un nuovo affidatario, a proseguire la gestione dell’area, nell’osservanza delle stesse modalità e condizioni indicate nel presente disciplinare, per un periodo massimo di sei mesi.

Articolo 4 -Consegna dell’area

La consegna dell’area da parte dell’Amministrazione Comunale avverrà dalla data di aggiudicazione definitiva mediante sottoscrizione di apposito verbale di consegna

Articolo 5- Descrizione dell’area

L’affidatario prenderà in gestione l’area nelle condizioni in cui si trova. Se ritenuto necessario, l’affidatario è autorizzato fin da ora a realizzare, a proprie spese, alcuni interventi di dettaglio volti a migliorare la funzionalità del sito quali punti di accesso all’impianto elettrico a ridosso delle singole piazzole nonché a dotare l’area di punti di illuminazione, per i quali sono state comunque predisposte le canaline per il passaggio dei cavi elettrici.

L'affidatario dovrà provvedere alla realizzazione delle lavorazioni di cui al comma precedente, nel rispetto della normativa vigente, tramite ditta specializzata in possesso della qualificazione necessaria, fornendo all'Amministrazione la documentazione attestante la regolarità dell'esecuzione delle opere a regola d'arte, (certificato di regolare esecuzione e/o collaudo) unitamente alla certificazione a norma di legge degli impianti.

Articolo 6 -Canone

L'affidamento comporta la corresponsione da parte dell'affidatario di un corrispettivo determinato come segue:

per il primo anno: € 1.000,00 in misura fissa

per il secondo anno: un importo pari al 5% del fatturato realizzato nel primo anno di gestione e comunque non inferiore ad € 1.000,00;

per il terzo anno: un importo pari al 5% del fatturato realizzato nel secondo anno di gestione e comunque non inferiore ad € 1.000,00.

L'affidatario si impegna a presentare al Comune apposita documentazione – bilanci, dichiarazioni fiscali-dimostrante il fatturato maturato dalla gestione della struttura nell'anno precedente. L'affidatario è tenuto altresì a presentare qualsiasi altro documento richiesto dal Comune al fine di verificare il fatturato annuo derivante dalla gestione dell'area di sosta.

Articolo 7 -Principi generali dell'affidamento

Finalità dell'affidamento in via sperimentale della gestione dell'area è l'acquisizione di informazioni utili alla predisposizione del piano economico-finanziario di cui all'art. 143 comma 7 del codice dei contratti da porre a base della gara per l'affidamento definitivo della struttura.

Articolo 8-Caratteristiche dell'affidamento

L'affidamento della struttura è regolata dal presente disciplinare unitamente a quanto contenuto nella proposta presentata in sede di selezione.

Ogni variazione o integrazione deve essere concordata tra le parti e approvata formalmente dall'Amministrazione che ne determina anche la decorrenza.

L'Amministrazione, si riserva il diritto incondizionato di poter utilizzare gratuitamente la struttura, con avviso anticipato di 15 (quindici) giorni, concordando con l'affidatario le modalità e compatibilmente con l'attività programmata di gestione, qualora ne abbia necessità, o per ragioni di pubblico interesse, per manifestazioni sportive o ricreative e comunque per servizi di interesse collettivo, per un massimo di 10 (dieci) giornate all'anno.

Le prestazioni oggetto dell'affidamento per nessuna ragione possono essere sospese o abbandonate, se non per cause di forza maggiore.

E' comunque fatto obbligo all'affidatario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'Amministrazione si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione delle prestazioni oggetto dell'affidamento.

Articolo 9-Modalità di svolgimento dell'affidamento

La conduzione dell'area dovrà essere svolta dall'affidatario con i propri mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine, mediante la propria organizzazione. L'affidatario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e permessi che le prestazioni oggetto del presente disciplinare e dell'avviso pubblico, nonché le normative vigenti, contemplano.

L'affidatario è obbligato a servirsi dell'area, degli impianti, attrezzature e arredi, esclusivamente per l'uso al quale sono destinati e in conformità alle prescrizioni del presente disciplinare.

L'affidatario può liberamente articolare l'apertura dell'area di sosta secondo le proprie valutazioni, nel rispetto e secondo quanto previsto nella proposta presentata in sede di selezione.

Per le ore dove non viene garantita la presenza degli operatori deve essere esposto un cartello con l'indicazione di almeno due numeri telefonici di riferimento.

L'affidatario è tenuto a realizzare un'apposita insegna indicante l'ingresso dell'area camper con l'indicazione degli estremi di autorizzazione dell'affidamento da parte del Comune di Napoli.

Articolo 10 -Oneri a carico dell'affidatario

Oltre a quanto previsto nel *piano di gestione* e nel *piano di manutenzione* di cui alla proposta, l'affidatario si obbliga a:

1. provvedere all'apertura al pubblico dell'area di sosta camper entro e non oltre giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del contratto;
2. garantire l'osservanza delle norme in materia fiscale: al riguardo, per ogni veicolo in sosta dovrà essere consegnata regolare ricevuta fiscale (secondo le normative vigenti) che dovrà essere obbligatoriamente esposta sul veicolo in modo ben visibile, al fine di permettere l'effettuazione di verifiche e controlli;
3. garantire la manutenzione ordinaria della struttura, compresi gli impianti, le attrezzature, arredi e suppellettili, nonché di tutte le aree a verde oltre tutte le attività previste nel *piano di manutenzione del verde*;
4. garantire verifiche periodiche degli impianti elettrici, di sicurezza e assimilabili secondo la normativa vigente; l'affidatario deve altresì garantire l'intervento tempestivo di tecnici specializzati per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si dovesse verificare agli impianti elettrico e idrico, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;
5. garantire la custodia e la guardiania dell'intera area di sosta, compreso le aree a verde e boschive, nonché la sorveglianza dei mezzi in sosta;
6. garantire la pulizia dell'area con mantenimento di corrette condizioni igieniche delle strutture e dei servizi igienici e dei locali per il personale;
7. garantire, oltre a quanto contenuto nel *piano di promozione della città*, oggetto della proposta, adeguata attività di promozione turistica della Città e del turismo itinerante, attraverso i normali canali pubblicitari e specialistici del settore; l'affidatario è comunque tenuto a fornire ai proprietari dei camper ogni utile informazione sui siti turistici più rilevanti della città, nonché tutte le indicazioni sui mezzi di trasporto pubblico utili al raggiungimento del centro urbano;
8. provvedere alla raccolta differenziata dei rifiuti ed al pagamento dell'imposta relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
9. provvedere alla sottoscrizione e/o alla voltura dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua, gas, ed al pagamento dei relativi canoni;
10. gestire il personale impiegato per lo svolgimento delle attività connesse alla gestione delle strutture nel pieno rispetto della normativa vigente, legale e contrattuale, in materia di lavoro, previdenza e di sicurezza nei luoghi di lavoro;
11. assicurare il rispetto degli obblighi previsti dal Decreto legislativo n. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di sicurezza, prevenzione sui luoghi di lavoro, igiene e sanità a tutela del personale e dell'utenza, escludendo il comune concedente da ogni eventuale responsabilità in materia;
12. garantire il possesso dei requisiti e delle autorizzazioni necessarie per la gestione dell'attività oggetto dell'affidamento, nonché garantire il rispetto e l'applicazione di tutte le norme regolamentari del Comune e delle normative nazionali e regionali che disciplinano l'utilizzo delle aree di sosta dei camper.

La violazione o la mancata realizzazione di uno degli impegni assunti dall'affidatario di cui al presente disciplinare comporterà la risoluzione del contratto.

Previa richiesta e formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, è facoltà dell'affidatario apportare alla struttura, a sue cure e spese, modifiche di modesta entità, ritenute utili a migliorare la struttura e la gestione dell'attività o a ridurre il costo di esercizio.

Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di tali migliorie, diverranno di proprietà comunale e, al termine del contratto, dovranno essere consegnati in condizione di efficienza senza pretesa di alcun compenso, neppure a titolo di indennità o risarcimento.

Art. 11 Obblighi a carico dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione comunale si impegna a garantire adeguata promozione all'apertura della struttura attraverso il proprio sito istituzionale.

Articolo 12 -Tariffe

La tariffa costituisce il corrispettivo dell'attività gestita e spetta all'affidatario la sua determinazione.

Le tariffe applicate dovranno essere preventivamente comunicate all'Amministrazione e vanno esposte all'ingresso della struttura con apposito cartello.

Articolo 13 -Locali e attrezzature

Il Comune mette a disposizione dell'affidatario esclusivamente le aree e la struttura descritti all'articolo 2.

I locali e il materiale messi a disposizione dovranno essere gestiti e utilizzati con la cura del buon padre di famiglia e restituiti, 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 dell'affidatario, al quale compete la responsabilità della conservazione e della custodia dei beni per tutta la durata del contratto.

Le attrezzature e gli arredi utilizzati dovranno essere conformi a tutte le norme in materia di prevenzione degli infortuni e tenuti in perfetto stato di pulizia.

Articolo 14 -Custodia di cose mobili di proprietà dell'affidatario

L'Amministrazione non intende costituirsi in alcun modo depositaria di cose mobili, oggetti, attrezzature di proprietà dell'affidatario, detenuti dallo stesso negli immobili della struttura, rimanendo tale custodia e la conservazione a suo totale carico, rischio e pericolo, senza responsabilità dell'Amministrazione Comunale né per mancanze, sottrazioni, né per danni provenienti per qualsiasi altra causa.

Articolo 15 -Cauzione definitiva

All'atto della stipula del contratto, l'affidatario presenterà, a favore del Comune, cauzione definitiva nella misura pari ad € 6.000,00 mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs 163/2006.

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.

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata del contratto a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente procedura e dal disciplinare a carico del soggetto affidatario, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione a causa di inadempimento dell'obbligazione o di cattiva esecuzione delle prestazioni.

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 16-Responsabilità e Coperture assicurative

La gestione dell'area si intende esercitata sotto la piena ed esclusiva responsabilità dell'affidatario. Il soggetto affidatario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'Amministrazione comunale e verso i terzi per qualunque danno arrecato alla proprietà e alle persone, in dipendenza degli obblighi derivanti dal presente affidamento.

L'Amministrazione concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti dell'affidatario con i suoi fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra l'affidatario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta dell'Amministrazione concedente.

E' espressamente fatto divieto all'affidatario (e ad ogni altro soggetto ad esso collegato), per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca tutte o parte delle strutture, infrastrutture e

degli arredi ed attrezzature, rientranti nell'oggetto della concessione in uso e comunque realizzate in forza dell'aggiudicazione della concessione in uso.

L'affidatario sarà responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale, di quello dell'amministrazione comunale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevato il Comune da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente affidamento; a tal fine dovrà adottare, nell'esecuzione delle lavorazioni, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari allo scopo.

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

L'Amministrazione comunale è pertanto sollevata da ogni responsabilità, diretta o indiretta, dipendente dall'esercizio dell'affidamento, sotto il profilo civile e penale.

L'Affidatario è tenuto a stipulare e a consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, apposite polizze assicurative con istituti legalmente autorizzati, che tengano indenne la stazione appaltante da tutti i rischi derivanti dalla gestione e manutenzione dell'area di sosta, aventi la medesima durata della concessione d'uso:

- polizza assicurativa a tutela degli immobili oggetto di affidamento, a copertura di eventuali danni, di qualsivoglia natura, arrecati alla struttura, con un limite massimale non inferiore a € 200.000,00 (euro duecentomila/00);
- polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) con un limite massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (euro un milione/00);

Articolo 17-Osservanza delle leggi e dei regolamenti

L'affidatario è tenuto all'osservanza degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13.08.2006 n. 136 ess.mm.

Nei confronti del soggetto affidatario, la stazione appaltante effettuerà le verifiche di cui all'art. 38, del decreto legislativo n. 163 del 2006, nonché le verifiche ai sensi del "Programma 100" della Relazione Previsionale e Programmatica del Comune di Napoli; l'instaurazione del rapporto è subordinato all'iscrizione nell'anagrafe dei contribuenti, ove dovuta, e alla verifica dei pagamenti dei tributi locali ICI, TARSU, TOSAP/COSAP.

E' fatto comunque obbligo all'affidatario di osservare e far osservare tutte le leggi, i regolamenti, le ordinanze emanate ed emanande, che abbiano attinenza con la gestione dell'attività.

Articolo 18 – Divieto di sub -concessione

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

Articolo 19-Controllo

In ordine al rigoroso rispetto, da parte dell'affidatario, degli obblighi derivanti dal presente disciplinare, l'Amministrazione Comunale 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.

L'affidatario è tenuto a fornire al personale dell'Amministrazione Comunale la propria incondizionata collaborazione, consentendo, in ogni momento, il libero accesso alle strutture e disponendo altresì che il personale comunque preposto alla gestione dell'attività fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli venisse richiesta in merito.

Articolo 20 -Risoluzione del contratto

L'amministrazione comunale ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 C.C., e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

-sospensione o interruzione delle prestazioni oggetto dell'affidamento, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore;

-abituale deficienza e negligenza nell'espletamento delle prestazioni, accertate dall'Amministrazione comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e contestate, compromettano l'utilizzo dell'area e la sua destinazione d'uso;

- violazione del divieto di sub-concessione;

-violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;

-mancata realizzazione degli interventi ed opere di dettaglio descritte nell'art.5;

-messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto affidatario;

- mancato pagamento del canone, anche per una sola annualità.

In ogni caso, il contratto si risolve anticipatamente con provvedimento motivato assunto dall'Amministrazione e previa comunicazione dell'avvio del procedimento di risoluzione:

-per gravi ripetute inadempienze, frode o altro che possa giustificare l'immediata risoluzione del contratto;

-per motivate esigenze di interesse pubblico specificate nel provvedimento di risoluzione.

Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare l'area al secondo classificato nella procedura di affidamento se individuato ovvero, in via di urgenza, a trattativa privata ad altro soggetto idoneo che offra serie garanzie sino all'espletamento di altra selezione.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'Amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono l'affidatario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso è eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

Articolo 21 –vicende soggettive del successione e concessione della ditta

Il consenso scritto dell'Amministrazione comunale è necessario per il prosieguo del rapporto contrattuale in caso di cessione, fusione, incorporazione, trasformazione del soggetto affidatario della concessione d'uso, ai sensi della vigente normativa.

Articolo 22 -Personale

L'affidatario dovrà assicurare le prestazioni oggetto della concessione d'uso, con personale qualificato.

L'affidatario è tenuto all'osservanza delle norme previste dal D.lgs. 81/2008 s.m.i. in materia di sicurezza sul lavoro ed il personale impiegato deve possedere adeguata professionalità e conoscere le fondamentali norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro.

L'affidatario 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 dell'appalto, restando fin d'ora l'ente committente esonerato da ogni responsabilità al riguardo.

L'affidatario 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.

Articolo 23–Restituzione dell'area e delle strutture

Al termine del contratto l'affidatario dovrà restituire l'area, i locali e gli impianti in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento. Dell'atto di riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, nel quale l'ente appaltante farà risultare eventuali contestazioni sullo stato manutentivo dell'area e delle strutture presenti. Il Comune si riserva di effettuare o far effettuare, a cura e spese dell'affidatario, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati a ripristinare lo stato dei luoghi. E' fatto salvo il risarcimento di tutti i danni connessi.

Articolo 24 -Controversie

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'affidamento e che non dovessero risolversi in via bonaria tra l'affidatario e l'Amministrazione concedente resta esclusivamente competente il Foro di Napoli. E' esclusa la clausola arbitrale.

Articolo 25 -Spese contrattuali

Tutte le spese di contratto, ivi comprese i diritti di segreteria, l'imposta di registro e di bollo, nessuna eccettuata od esclusa, sono a carico dell'affidatario.

Articolo 26 -Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare, le parti faranno riferimento alle disposizioni normative e legislative vigenti in materia di appalto di servizi, alle leggi, regolamenti e disposizioni ministeriali, emanati od emanandi, nulla escluso o riservato, nonché, per quanto applicabili, alle norme del Codice Civile.