



Citta` di Follonica

SETTORE 4 TECNICO
LAVORI PUBBLICI-DEMANIO
MANUTENZIONI-PROTEZIONE CIVILE
U.O.C. PROGRAMMAZIONE-PROGETTAZIONE
ESECUZIONE LAVORI PUBBLICI-DEMANIO
Via Roma,88 - 58022 Follonica (GR)



CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN PUNTO DI ORMEGGIO

ART. 1 - OGGETTO

Concessione per la realizzazione e gestione di un punto di ormeggio ubicato in prossimità di Via Amerigo Vespucci a Follonica (Allegato 1)

ART. 2 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Oggetto dell'assegnazione sono rispettivamente:

- Una porzione di arenile scoperto di circa 1.500,00 mq adibito ad alaggio imbarcazioni e servizi a terra per il punto di ormeggio per imbarcazioni sino a 8 m.
- Uno specchio acqueo di circa 11.000,00 mq da adibire a punto ormeggio imbarcazioni
- Una porzione a terra su proprietà Comunale costituita da un'area di mq.1.002 e censita al catasto terreni al F. 28 p.lle 2270-2271-2273, su cui insistono il fabbricato di direzione dell'attività del punto d'ormeggio e i relativi servizi, censiti al catasto fabbricati al F. 28 p.lla 2270 sub. 1, così composti:
 - 1) edificio principale segreteria/direzione di sup. 72,06 mq. e veranda di mq. 51,17
 - 2) locale tecnico e servizi igienici, di cui uno adeguato alla L. 13/89, di mq.
 - 3) rampa di alaggio imbarcazionicome meglio identificati nelle planimetrie allegate.
- Una zona di parcheggio per n.48 posti auto ubicata in Viale Europa all'interno dell'area Ex Scuola Ipsia.

Nella porzione di arenile scoperto e di specchio acqueo potranno essere installati sono impianti di facile rimozione funzionali all'alaggio e ormeggio delle imbarcazioni. Non sono ammesse in alcun modo opere di difficile rimozione

ART. 3 - ONERI CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga a gestire l'area in concessione nel rispetto di ogni vigente norma di legge e di regolamento, delle disposizioni di cui al presente capitolato e di quanto previsto dall'offerta tecnica presentata in sede di gara.

1. Sono a totale carico del gestore tutte le spese, nessuna esclusa e senza possibilità di ripetizione da parte dell'Amministrazione Comunale per:

- a) la manutenzione degli arenili e degli specchi acquei concessi, necessaria per mantenere la piena funzionalità dell'ormeggio e delle sue pertinenze, senza nessuna esclusione;

- b) la manutenzione ordinaria delle strutture secondo le norme del codice civile;
- c) la manutenzione straordinaria conseguente alla mancata manutenzione ordinaria degli immobili;
- d) mantenere efficiente il tombolo in sabbia a confine della concessione durante l'intero arco di durata della concessione
- e) tutte le spese per la gestione ambientale dell'area e delle sue pertinenze, compresa la pulizia dai rifiuti di qualunque genere e tipologia ed il loro corretto smaltimento, la rimozione delle alghe e di tutti i materiali derivanti dalle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree concesse necessarie per mantenere la navigabilità;
- f) gli oneri ed i lavori di riparazioni di eventuali danni sia per usura che per atti vandalici alla struttura;
- g) gli oneri relativi alla richiesta ed all'ottenimento delle autorizzazioni, nulla osta, etc. necessari per i lavori edili e le sistemazioni di qualunque genere e tipologia, compresi quelli di miglioramento funzionale e le attività connesse alla corretta gestione ambientale dell'area e degli specchi acquei;
- h) La sorveglianza sull'area e immobili e la loro custodia;
- i) Lo sgombero di tutte le strutture con remissione in pristino stato dell'area demaniale in ogni caso di risoluzione, revoca e/o cessazione dell'attività;
- j) L'ottenimento, il rilascio ed il mantenimento di tutte le autorizzazioni, N.O. permessi ed atti comunque denominati, necessari per l'esercizio delle attività effettuate, attualmente previste dalla legislazione vigente e comunque dalle norme eventualmente emanate in materia, nel futuro.
- k) la manutenzione e pulizia delle aree verdi di pertinenza;
- l) i consumi dell'utenze (acqua, energia elettrica, gas, eventuale telefonia ecc.) e provvedere obbligatoriamente alla volturazione delle stesse.
- m) gli obblighi relativi al pagamento delle tasse e tariffe comunali, tra cui il tributo sulla gestione dei rifiuti;
- n) la gestione degli impianti tecnici/tecnologici (elettrico, idraulico, antincendio ecc.) comprese tutte le attività di manutenzione ordinaria e gli adempimenti amministrativi e di legge;
- o) dotare la struttura di defibrillatore semiautomatico esterno ai sensi del Regolamento Regionale N.38/r del 22.06.2016 di attuazione della Legge Regionale Toscana N. 68 del 09.10.2015;
- p) consentire l'accesso all'impianto al personale del Comune addetto al controllo;
- q) l'assolvimento dei criteri generali di sicurezza antincendio e gestione dell'emergenza dei luoghi di lavoro di cui al D.M. 10 Marzo 1998 e s.m.i.;

2. Il gestore è obbligato al rispetto delle disposizioni delle Ordinanze emanate dall'Autorità Marittima e dal Comune di Follonica per la disciplina delle attività nautiche ed in generale turistico ricreative.

3. Il gestore dovrà nominare e comunicare al Comune di Follonica prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa il responsabile tecnico abilitato al quale viene affidato il compito e la responsabilità di garantire la corretta gestione delle strutture e degli impianti dell'immobile concesso e di tutti gli interventi di sistemazione e di sicurezza ambientale.

4. Il soggetto incaricato sarà considerato l'unico referente abilitato dal gestore per la trattazione delle questioni di sistemazione, opere ed interventi da effettuare nell'area assegnata in gestione, al quale saranno trasmesse le comunicazioni riguardanti gli eventuali malfunzionamenti, situazioni di pericolo e di interventi di sistemazione necessarie per la Salvaguardia della sicurezza pubblica ed il rispetto degli obblighi tecnici assunti con il presente atto di gestione.

5. Il concessionario è responsabile civilmente per tutti i danni subiti da persone o cose nell'ambito dei locali e dell'intera area di pertinenza. È altresì responsabile per i danni cagionati in conseguenza dell'attività esercitata.

6. Il concessionario si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D.Lgs. 81/08. Il concessionario è tenuto a stipulare idonea polizza assicurativa che copra gli eventuali danni di cui sopra e tale da esonerare il Comune da ogni responsabilità inerente all'uso dei locali e

all'area.

7. Il concessionario non potrà in nessun caso modificare l'area e/o eseguire interventi edilizi e/o sistemazioni che non siano stati indicati negli allegati al presente atto, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

8. In caso di interventi non autorizzati il concessionario è soggetto alle sanzioni civili, penali ed amministrative previste dalla Legge in materia di abusi edilizi e di utilizzo improprio di beni di proprietà comunale fatto comunque salvo il risarcimento di eventuali danni in favore del Comune di Follonica.

ART.- 4 DECADENZA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione comunale può contestare la decadenza della concessione qualora il concessionario non ottemperi a quanto previsto nel presente capitolato e comunque qualora:

- 1) utilizzi la struttura per finalità contrarie allo statuto sociale e comunque diverse da quelle assentite;
- 2) subconceda a terzi l'immobile;
- 3) non curi la manutenzione dell'immobile;
- 4) mancata stipula dell'assicurazione per responsabilità civile;
- 5) Per le cause previste dall'art. 47 del Codice della Navigazione

ART. 5 - PROCEDURE DI CONSEGNA / RICONSEGNA

La consegna delle strutture di proprietà comunale avverrà previa redazione, in contraddittorio con il concessionario, di relativo verbale con indicazione dello stato di conservazione degli immobili.

Alla scadenza della concessione, sarà redatto, in contraddittorio con il concessionario e secondo le modalità di cui al comma precedente, apposito verbale nel quale le parti constateranno lo stato di conservazione dei beni concessi.

Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al Concessionario. A tal fine il Comune potrà rivalersi sulla cauzione definitiva. Il Concessionario è comunque tenuto nel corso della gestione all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni mobili, in modo tale da garantire il pieno e costante svolgimento dell'attività sportiva.

ART. 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della Concessione dell'impianto sportivo è stabilita in anni 3 (tre), decorrenti dalla data della stipula degli atti.

La concessione cesserà di diritto alla scadenza sopra specificata senza che sia necessaria preventiva disdetta. Alla scadenza le aree e i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

ART. 7 – CANONE D'USO

La concessione per le aree ricadenti sul demanio marittimo, è soggetta al pagamento del canone concessorio annuale da corrisondersi in via anticipata e dell'imposta regionale sulle concessioni dei beni del demanio dello Stato, nelle misure rispettivamente stabilite dal D.L. n. 400 del 5/10/1993 (convertito dall'art. 1 c. 1 della L. n. 494/93) e s.m.i..

L'area demaniale risulta attualmente inserita tra le aree di normale valenza turistica, come disposto dalla D.G.R. n. 1246/2014 e s.m.i., con la conseguente applicazione dei canoni previsti per aree di categoria B. La classificazione delle aree è soggetta a revisione periodica da parte della Regione

Toscana, al fine di verificare la sussistenza o il venir meno delle condizioni previste dalla Delibera regionale per l'attribuzione della valenza turistica.

L'importo del canone demaniale marittimo 2021 per la concessione in oggetto è così suddiviso:

1. Canone demaniale Marittimo per lo specchio acqueo, e area scoperta è pari ad € 13.186,73
2. Sovraimposta regionale pari al 25% del canone concessorio

Il nuovo importo del canone demaniale e della relativa sovraimposta regionale verrà determinato al momento della stipula della concessione

L'affidamento per le aree/immobili ricadenti sulla proprietà Comunale è soggetta al pagamento del canone annuale di euro 5.463,44, costituita da:

1. Area di proprietà Comunale di mq. 1002, su cui insistono il fabbricato di direzione dell'attività del punto d'ormeggio e i relativi servizi così composti e meglio descritti in premessa:
2. edificio principale segreteria/direzione
3. locale tecnico e servizi igienici
4. rampa di alaggio imbarcazioni

Per la zona di parcheggio per n.48 posti auto ubicata in Viale Europa all'interno dell'area Ex Scuola Ipsia il canone annuale è pari ad € 3.487,18

ART. 7 – RESPONSABILITÀ ED ASSICURAZIONI

Il concessionario si impegna:

- ad assumere la qualità di custode dell'immobile, ai sensi dell'art. 2051 del C.C. tenendo perciò sollevato e indenne il Comune da qualsiasi pretesa al riguardo;
- ad assumere ogni responsabilità in relazione all'immobile per danni a persone o a cose cagionati da fatto o omissione del concessionario stesso o dei suoi dipendenti/collaboratori, anche volontari, o imprese esecutrici di lavori/forniture/servizi, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa al riguardo.

Ogni responsabilità per danni che possano derivare al Comune o a terzi (compresi gli utenti e gli operatori), a persone o a cose, in relazione sia alla conduzione della struttura, sia allo svolgimento delle attività oggetto della concessione, comprese tutte le attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata, senza riserve e eccezioni, è a totale carico del concessionario.

Questi pertanto è obbligato a stipulare e a mantenere attiva per tutta la durata della concessione un'adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera, come di seguito indicato:

- RCT € 2.500.000,00 per sinistro, € 2.500.000,00 per persona, € 2.500.000,00 per danni
- RCO € 2.500.000,00 per sinistro, € 2.500.000,00 per persona

Il Concessionario è obbligato a dotarsi di una copertura assicurativa incendio e rischi accessori per danni arrecati alle strutture.

Copia delle polizze stipulate dal concessionario dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio

delle attività. Ad ogni scadenza annuale dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante il rinnovo delle coperture assicurative.

La sottoscrizione delle polizze non esonera il concessionario dalle proprie responsabilità, né dal rispondere, del tutto o in parte, di quanto non coperto dalle polizze stesse, avendo esse il solo scopo di ulteriore tutela.