

COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)

Rep. n. _____

del _____

**CONTRATTO PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI PARCHEGGI “TORCONCA” E
“BUS TERMINAL”.**

L'anno Duemilaventidue (2022), addì _____, del mese di _____ (____), nella Residenza Municipale di Cattolica, con la presente scrittura privata

TRA

- il Comune di Cattolica codice fiscale n. 00343840401 nella persona del Dott. Baldino Gaddi – Dirigente del settore 5 “Lavori pubblici, Servizi Tecnici, Patrimonio” del Comune di Cattolica.- tel. 0541-966712, – e.mail: gaddibaldino@cattolica.net, domiciliato per la carica presso il Comune di Cattolica - Piazza Roosevelt, 5

- ed il Sig. _____ in qualità di legale rappresentante della società “ _____”, con sede legale a _____, via _____ n. _____, Partita I.V.A. _____;

PREMESSO

- che la Giunta Comunale alla seduta del 17/11/2022 esprimeva la propria linea di indirizzo e il relativo assenso al Dirigente del settore 5 “Lavori pubblici, Servizi Tecnici, Patrimonio”, in relazione all'espletamento della procedura di gara ex D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii, da aggiudicarsi mediante procedura aperta ad evidenza pubblica con il metodo delle offerte segrete e precisamente con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione dei parcheggi denominati “Torconca” e “Bus Terminal”, per una durata a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto al 31/12/2025 rinnovabile per ulteriori anni 1, qualora non sia intervenuta, nel frattempo, sentenza della Corte di Cassazione relativamente alla definizione della validità dell'ipoteca iscritta sull'immobile situato nel parcheggio Bus Terminal, con possibilità al termine di tale periodo di applicare l'art.3.10 del vigente Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella Gestione dell'Ente (diritto di insistenza a seguito di espletamento di una nuova gara ad evidenza pubblica a parità di condizioni).

- che successivamente, in esecuzione della Determinazione n. ----- del --/--/----, veniva approvato il bando di procedura aperta per affidamento in concessione della gestione dei parcheggi denominati “Torconca” e “Bus Terminal”;

- che con Determinazione n. _____ del _____, veniva aggiudicata la concessione in uso dei suddetti parcheggi alla società “ _____”, con sede legale a _____, via _____ n. _____, Partita I.V.A. _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

Oggetto della concessione

Concessione concessione della gestione dei parcheggi a pagamento su aree pubbliche del Comune di Cattolica, denominati "Torconca" e "Bus terminal" destinate alla sosta di autovetture e pullman e della consistenza di rispettivi 320 posti auto e 206 posti auto e 14 posti pullman.

ARTICOLO 2

Durata della concessione

La durata della concessione in uso è stabilita a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto e fino al 31/12/2025 rinnovabile per ulteriori anni 1, qualora non sia intervenuta, nel frattempo, sentenza della Corte di Cassazione relativamente alla definizione della validità dell'ipoteca iscritta sull'immobile situato nel parcheggio Bus Terminal, con possibilità al termine di tale periodo, di applicare l'art.3.10 del vigente Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella Gestione dell'Ente (diritto di insistenza a seguito di espletamento di una nuova gara ad evidenza pubblica, a parità di condizioni). E' prevista la facoltà di recesso unilaterale da parte del Comune dopo il primo anno per sopraggiunti motivi di pubblico interesse, con semplice preavviso di quattro mesi. Nel caso in cui il concessionario intendesse recedere dalla concessione anticipatamente rispetto alla scadenza naturale del contratto, egli dovrà darne comunicazione all'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata A/R ovvero tramite PEC, con un preavviso di almeno quattro mesi dalla data in cui il recesso avrà esecuzione.

ARTICOLO 3

Prestazioni richieste al concessionario

Il Concessionario assume a suo esclusivo carico ogni onere necessario per la regolare conduzione dei parcheggi affidati in concessione d'uso. Egli in particolare dovrà provvedere per entrambe le aree in concessione a:

1. verificare lo stato di conservazione e l'ancoraggio al suolo dell'impalcato costituente le coperture dei posti auto e provvedere alla sostituzione delle parti di questo non più idonee o che non garantiscano la necessaria sicurezza;
2. provvedere annualmente allo smontaggio e rimontaggio dei teli ombreggianti posti a copertura degli stalli di sosta, compresa la loro sostituzione in caso di deterioramento;
3. servizio di trasporto con bus navetta (incluso nella tariffa stagionale) da svolgersi nel periodo 1 giugno – 15 settembre;
4. installazione colonnine di ricarica (almeno 3 per ogni parcheggio);
5. pubblicità del servizio mediante apposita cartellonistica e segnaletica;
6. sorveglianza / custodia h. 24;
7. verifiche statiche delle torri faro presenti da effettuare mediante incarico a tecnico abilitato ed idoneo, da redigersi entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente concessione;
8. spostamento della recinzione perimetrale contigua all'edificio Bus Terminal in coerenza con la planimetria allegata.
8. Adibire al servizio personale idoneo, anche attraverso l'impiego di persone svantaggiate;
9. Garantire l'accesso alle autovetture;
10. Provvedere a tutte le registrazioni e adempimenti amministrativi necessari per il regolare svolgimento del servizio connesso alla concessione in uso e/o eventualmente previsti dalle leggi in materia;
11. Fornire all'Amministrazione Comunale e agli Uffici Comunali, su richiesta, i dati e gli elementi relativi alla conduzione in oggetto;
11. Mantenere in perfetta efficienza e funzionalità le strutture e gli impianti attinenti al servizio connesso alla concessione in uso per tutta la durata della concessione;
12. Provvedere alla manutenzione e pulizia delle aree date in concessione secondo necessità e del verde

dislocato all'interno delle aree;

13. Rispettare il CCNL applicabile al settore di riferimento, nei confronti di tutto il personale impegnato. Il concessionario si impegna, altresì ad accettare e consentire l'eventuale presenza nella medesima area, di altri soggetti concessionari che l'Amministrazione si riserva di individuare con separato e autonomo avviso pubblico, al fine di realizzare interventi connessi alle esigenze di autoproduzione, CER, efficientamento energetico, installazione di pannelli fotovoltaici ecc..., anche qualora le installazioni dovessero interessare le coperture già esistenti.

ARTICOLO 4

Responsabilità in capo al conduttore

Il concessionario dichiara di avere preso visione dei luoghi oggetto della presente concessione, di averne constatato lo stato di fatto e di non sollevare riserva alcuna.

Il concessionario è direttamente responsabile di tutta la gestione e manutenzione ordinaria degli impianti in convenzione e delle relative attrezzature. Pertanto, sono a carico del concessionario tutte le spese di gestione dell'impianto quali: le retribuzioni al personale addetto, la TARI - "tassa sui rifiuti e i servizi", i consumi di energia elettrica, gas e acqua e quelle per i materiali e le operazioni di pulizia ed eventuali ulteriori attrezzature, salvo altre

E' altresì a carico del concessionario, che si impegna ad eseguire a propria cura e spese, sotto la propria responsabilità, la manutenzione ordinaria a regola d'arte, preventiva e periodica, necessaria a mantenere in efficienza gli impianti, le strutture mobili ed immobili, le attrezzature e apparecchiature, nonché la manutenzione ordinaria necessaria alla riparazione e al ripristino di parti deteriorate e/o danneggiate.

Il concessionario è tenuto a propria cura e spese all'esecuzione di opere e lavori tecnico - manutentivi funzionali alla concessione, indicati nel piano di gestione e manutenzione Il concessionario si obbliga a rispettare il calendario e la tipologia degli eventuali interventi proposti in sede di gara, i quali costituiscono formale impegno e sono quindi da considerarsi integralmente recepiti nel presente contratto. La loro inosservanza comporta la revoca della concessione senza che il conduttore possa avanzare pretese o indennizzi di sorta.

Al concessionario è affidata inoltre la responsabilità:

- della custodia e dell'uso dell'area attrezzata e delle attrezzature assegnate nella presente concessione, che devono essere utilizzate (impianto e attrezzature) secondo la loro destinazione e in base alle prescrizioni e coi limiti stabiliti dal Comune;
- dell'osservanza da parte sua e di terzi, di tutte le prescrizioni ed i divieti stabiliti dalla legge, dai regolamenti, dalle norme in vigore e da quelle che saranno emanate e, volta per volta, di quelli stabiliti dalle Autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni. Il concessionario è pertanto responsabile, ad ogni effetto, di ogni danno ed infortunio a chiunque possa accadere, riferito alle attività esercitate e promosse nella struttura concessionata;
- della buona conservazione ed efficienza dell'area attrezzata, del necessario servizio di vigilanza e guardiania nonché di eventuali danni causati alle strutture;
- per il proprio personale il concessionario assume, con la conduzione del parcheggio di cui al presente contratto, la posizione di responsabile per l'osservanza delle norme in materia di sicurezza secondo le vigenti disposizioni di legge (D.Lgs. 81/2008).

Il concessionario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a provvedersi delle licenze e delle autorizzazioni prescritte per legge per lo svolgimento di tutte le attività previste nel presente atto concessorio.

Il concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi momento e modo, derivare in dipendenza dell'uso dell'impianto e delle attrezzature di cui al presente atto di convenzione.

Il concessionario è altresì l'unico ed esclusivo responsabile dei danni occorsi al proprio personale utilizzato nella conduzione del parcheggio, per il quale dovrà aver provveduto a stipulare apposita polizza assicurativa, sollevando con ciò l'Amministrazione da ogni inerente responsabilità.

Tutti gli obblighi e oneri assicurativi, previdenziali e assistenziali sono a carico del concessionario, il quale ne è il solo responsabile.

ARTICOLO 5 Pagamento del canone

Il canone concessorio stabilito in sede di gara verrà corrisposto all'Amministrazione Comunale entro la data di sottoscrizione del presente contratto per il primo anno, ed entro il 30 giugno di ogni anno, per gli anni successivi. Tale termine è da considerarsi essenziale e la sua inosservanza costituisce grave inadempimento e potrà condurre alla risoluzione del contratto, previa costituzione in mora.

Il versamento del canone deve essere effettuato mediante sistema PagoPA, collegandosi al portale dei pagamenti del Comune di Cattolica all'indirizzo: <http://cattolica.comune.pluginpay.it/> → *pagamento spontaneo* selezionando il tipo di pagamento dovuto “ Affitti e Canoni di Concessione”, a far data dalla sottoscrizione del contratto. A decorrere dal secondo anno di concessione il canone verrà annualmente aggiornato, senza necessità di ulteriori richieste alle singole scadenze, salvo comunicazione della percentuale dell'aggiornamento, con riferimento al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo relativi al 31 dicembre dell'anno precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 65, comma 2, del decreto legislativo 13 dicembre 2017, n. 217, come modificato dall'articolo 1, comma 8, del decreto legge 162/2019, a partire dal 28 febbraio 2021, i prestatori di servizi di pagamento hanno l'obbligo di utilizzare esclusivamente la piattaforma di cui all'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo n. 82 del 2005 per i pagamenti verso le pubbliche amministrazioni.

ARTICOLO 6 Tariffe

Le tariffe massime da applicare nella conduzione delle suddette aree a parcheggio sono quelle stabilite dall'Amministrazione Comunale (deliberazione di G.C. n. 200 del 29/11/2022) nell'ambito dei servizi a domanda individuale ed aggiornate annualmente con riferimento al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente.

La tariffa deve ritenersi remunerativa di ogni onere a carico del concessionario ed in particolare, per il periodo intercorrente fra il 1 giugno e il 15 settembre di ogni anno, deve includere lo svolgimento del servizio navetta gratuito per i fruitori dei parcheggi

Inoltre, al di fuori del periodo 1 giugno – 15 settembre ed in particolare dal 16 ottobre al 30 maggio di ogni anno e nel solo parcheggio “Bus Terminal” è consentito il ricovero invernale di piccole imbarcazioni da diporto, anche prevedendo l'eventuale smontaggio temporaneo delle strutture ombreggianti a corredo dei posti auto. Anche per le imbarcazioni, le tariffe applicabili per l'anno 2022 sono quelle stabilite con delibera di Giunta Comunale n. 200 del 29/11/2022, fatto salvo l'aggiornamento ISTAT.

Dette tariffe sono introitate direttamente dal concessionario. Con la riscossione delle tariffe applicate all'utenza il concessionario si intende compensato da qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune per la presente concessione o connessa o conseguente ad essa medesima, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi.

Il concessionario è tenuto ad assicurare in entrambi i parcheggi la custodia h24 durante il periodo: 1 giugno - 15 settembre. Tale attività è da considerarsi compresa nelle tariffe di cui al presente punto.

ARTICOLO 7 Penali e risoluzione della concessione

La reiterata inosservanza da parte del concessionario degli obblighi stabiliti dal presente contratto, sarà causa della sua risoluzione senza alcun indennizzo a favore del Concessionario.

Le inadempienze ritenute lievi ad insindacabile giudizio del Responsabile del Procedimento a qualunque obbligo derivante dalla presente Concessione, comporteranno l'applicazione di una penale di Euro 500,00

= (euro cinquecento/00) per ogni inadempienza, contestata con la sola formalità della contestazione di addebiti. In caso di recidiva le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di una penale doppia.

Il concessionario potrà incorrere nella risoluzione della concessione in presenza di reati accertati nei suoi confronti (art. 80 Dlgs 50/2016) e per grave inadempimento agli obblighi contrattuali (art. 108). In particolare sono causa di risoluzione il mancato puntuale pagamento di uno dei ratei annuali del canone (comunque motivato), nonché la mancata manutenzione delle aree. I contraenti convengono espressamente che il contratto si risolva nel caso in cui le obbligazioni di cui ai precedenti articoli 4 e 5 non siano adempiute secondo le modalità e tempistiche stabilite.

Nei casi di risoluzione il Comune concedente provvede a contestare l'inadempimento dando termine alla Concessionaria per mettersi in regola e/o comunque a produrre le proprie controdeduzioni entro 5 giorni dalla data dell'avvenuta comunicazione. Dette controdeduzioni e/o osservazioni dovranno essere accettate e controdedotte dal Responsabile del Procedimento entro i successivi 5 giorni, pena il loro tacito accoglimento. Scaduto il termine stabilito senza che la Concessionaria abbia ottemperato, il Comune potrà procedere all'immediata risoluzione del contratto, riservandosi di provvedere d'ufficio a carico e spese della Concessionaria procedendo, altresì, all'incameramento della garanzia fidejussoria per la quota parte necessaria e fatta comunque salva la richiesta di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

ARTICOLO 8

Garanzie e coperture assicurative

Il concessionario a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi a suo carico derivanti dalla conduzione dei parcheggi dovrà, prima della stipula della presente concessione:

a) presentare cauzione definitiva, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli impegni contrattuali: detta cauzione dovrà essere costituita in misura pari all'annualità del canone offerto in sede di gara, inclusa la quota IVA, mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da primario Istituto di Credito o primaria Compagnia di Assicurazioni, ovvero rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs 1/9/1993, n. 385 (Testo Unico Bancario); la garanzia 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 30 (trenta) giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Cattolica.

La cauzione non potrà mai esser compensata con il canone di concessione e il Concessionario si obbliga a integrare la suddetta garanzia ogni volta che il Comune abbia proceduto, ai sensi del firmato contratto di concessione, alla sua escussione anche parziale. **Il mancato reintegro è motivo di decadenza della concessione.** La restituzione della cauzione definitiva avverrà soltanto al termine della Concessione, e nei 30 giorni successivi la riconsegna degli impianti in buone condizioni d'uso e manutenzione, risultanti da apposito sopralluogo in contraddittorio e dopo che il Concessionario avrà dimostrato il completo esaurimento degli obblighi contrattuali a lui attribuiti.

Al fine di consentire un regolare, efficiente controllo a fine concessione, i termini di durata e validità della cauzione definitiva, come sopra costituita, saranno meglio precisati nella sopracitata lettera di comunicazione.

b) Stipulare un'adeguata polizza di assicurazione a copertura della eventuale responsabilità civile - **massimale non inferiore a € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) a sinistro** -, compreso furto e incendio alle autovetture - **massimale non inferiore a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00)** -, derivante dalla conduzione del parcheggio anzidetto, restando inteso fin d'ora che l'Ente concedente è comunque esonerato da ogni responsabilità eventualmente derivante da detta conduzione;

Le suddette polizze dovranno avere validità sino al termine della presente concessione.

Anche in questo caso ogni più ampia responsabilità resta a carico del Concessionario restandone sollevata l'Amministrazione concedente.

ARTICOLO 9

Uso delle aree a parcheggio

Nelle aree a parcheggio oggetto della presente concessione il concessionario è tenuto ad assicurare la custodia h24 durante tutti i periodi di apertura dei parcheggi. Tale attività è da considerarsi compresa nella tariffa di cui all'art.6.

E' ammessa la possibilità, da parte del concessionario, di chiudere al pubblico i parcheggi durante il periodo 16 settembre - 31 maggio ad eccezione del parcheggio "Torconca" che dovrà rimanere aperto per un massimo di 15 giorni complessivi nei seguenti periodi:

1. festività di Pasqua;
2. mostra dei fiori.

Il Concessionario si impegna a garantire il rispetto dell'uso già attualmente designato di parcheggio per tutto il periodo di Concessione, fatta salva la riserva in capo al Comune concedente di individuare con separata ed autonoma procedura altri soggetti concessionari al fine di stipulare specifico contratto di concessione per l'autoproduzione energetica nelle medesime aree.

ARTICOLO 10

Servizi facoltativi ed ausiliari

I servizi facoltativi ed ausiliari verranno prestati dal concessionario direttamente o mezzo di Ditte specializzate. E' consentita, previa autorizzazione dell'Amministrazione, l'affidamento da parte del concessionario ad altro soggetto, del servizio navetta di cui all'art.6.

ARTICOLO 11

Recesso anticipato

1. Qualora il concedente per motivi di pubblico interesse, intendesse recedere dal contratto, prima che il concessionario abbia ammortizzato la spesa sostenuta per l'esecuzione dei lavori approvati dall'Amministrazione Comunale, questa provvederà a saldare alla controparte l'importo residuo non ammortizzato in tre rate con decorrenza a partire dallo stesso anno in cui si è verificata la rescissione e per i due anni seguenti (tre rate complessive di pari importo) entro il 15 dicembre di ciascun anno.

In caso di recesso anticipato da parte del concessionario, le spese per le opere e lavori tecnico - manutentivi relativi ad interventi preventivamente autorizzati, sostenuti e realizzati dal concessionario non daranno diritto a rimborsi o indennizzi.

ARTICOLO 12

Ispezioni

Il Comune potrà provvedere ad apposite ispezioni, senza preavviso, a mezzo di tecnici comunali e rilevare eventuali irregolarità che saranno tempestivamente comunicate al concessionario.

ARTICOLO 13

Divieto di sub – concessione

E' fatto divieto di sub – concessione, anche parziale, o di cessione del contratto, tranne il caso della "cessione d'azienda" ex art. 2558 c.c., in tal caso i debiti nei confronti del Comune saranno soggetti alla normativa civilistica

Inoltre, nell'anzidetta ipotesi di "cessione", il Comune concedente subordina il trasferimento del contratto in essere con parte alienante alla preliminare, quanto necessaria verifica sul possesso dei requisiti, sia di ordine generale, sia specifici come richiesto dal presente bando, da possedere da parte dell'acquirente prima del subentro nel contratto ceduto.

La mancata osservanza di detta direttiva porterà alla decadenza e relativa revoca della concessione e all'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate al Concedente. .

ARTICOLO 14

Spese contrattuali

Sono a carico del concessionario tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione nonché ogni tassa e tributo connesso.

ARTICOLO 15
Norme generali – controversie

Per quanto non previsto nella presente convenzione, valgono le norme di legge vigenti in materia. Per le eventuali controversie, sarà competente il foro di Rimini.

ARTICOLO 16
Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 in materia di protezione dei dati personali, si fa presente che i dati personali forniti dal concessionario saranno raccolti e trattenuti presso l'Amministrazione comunale per la finalità esclusiva di gestione del rapporto contrattuale.

Comune di Cattolica
Resp. LL.PP., SERVIZI TECNICI, PATRIMONIO
Dott. Baldino Gaddi

La Concessionaria
