

## ALLEGATO A -

### PIANO OBBLIGHI/ONERI DEL CONCESSIONARIO E MANUTENZIONI – STANDARD GESTIONALI

Oltre al pagamento del canone di concessione, il concessionario è tenuto ad effettuare a sua cura e spese, senza aver diritto ad alcun compenso di sorta dal Comune, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e dell'area pertinente, al fine di conservarli nella sua consistenza attuale, compresi quelli eventuali di adeguamento a future norme di legge.

Il concessionario dovrà inoltre accollarsi gli oneri dei tributi ordinari spettanti ai conduttori.

I lavori di manutenzione ordinaria o di adattamento che il concessionario ritenesse di dover o voler effettuare, non dovranno alterare la struttura organica dell'immobile ed il progetto relativo dovrà essere preventivamente sottoposto al benessere del Comune, oltre che, per le finalità di tutela, agli Uffici competenti.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza del Comune e con la responsabilità da parte del concessionario di eventuali danni che, nel corso dei lavori, dovessero derivare all'immobile, a persone e cose. I lavori resteranno acquisiti dal Comune, senza che il concessionario possa pretendere compensi o indennizzi di alcun genere.

Sarà però facoltà del Comune esigere che il concessionario provveda, a sua cura e spesa al ripristino dell'immobile nello stato in cui si trovava all'inizio della concessione. In caso di inadempienza l'Amministrazione provvederà d'ufficio in danno del concessionario, cui saranno addebitate le spese occorse.

Il concessionario si obbliga, inoltre, ad osservare le seguenti prescrizioni:

- l'esercizio dovrà essere condotto con professionalità e decoro e i locali nonché i mobili e tutto il materiale destinato all'attività dovranno essere mantenuti in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente a tutte le norme in materia di igiene e sanità pubblica, sicurezza dei lavoratori, emanate o da emanarsi dalle autorità competenti;
- libero accesso del personale del Comune, incaricato del controllo;
- divieto di apportare modifiche alle strutture, se non preventivamente autorizzate dal concedente;
- prevedere, oltre che alla manutenzione ordinaria, alla pulizia dei locali e dell'area esterna, compreso il materiale di consumo e pulizia;
- provvedere allo sgombero neve su tutta l'area di pertinenza e sugli accessi e sul fronte edificio;
- sarà a carico del gestore la fornitura di ogni e qualsiasi materiale e/o attrezzatura, necessari per l'espletamento della gestione. Dette attrezzature rimarranno di proprietà del concessionario e potranno essere asportate o cedute al termine dell'appalto, purché la loro rimozione non arrechi pregiudizio agli immobili o agli arredi già forniti. Ove non sia possibile provvedere all'asportazione o cessione senza arrecare pregiudizio, le attrezzature rimarranno acquisite in proprietà al Comune, senza diritto per il concessionario di pretendere alcunché.

In particolare risultano obblighi del concessionario:

#### **1) Manutenzione ordinaria.**

La manutenzione ordinaria e periodica dei locali, impianti, arredi ed attrezzature secondo le normative vigenti, atta a far sì che gli stessi vengano riconsegnati all'Amministrazione comunale, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, tenuto conto del naturale deperimento dovuto al tempo ed all'uso secondo norma del codice civile.

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria compresi gli adempimenti di cui al D.lgs. 81/2008 relativamente al personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la conduzione di detti interventi di manutenzione ordinaria.

Il concessionario è, a tutti gli effetti, committente degli interventi stessi, ed è pertanto relativamente a detti tenuto a vigilare, per quanto di competenza, sulla esecuzione in sicurezza e a regola d'arte dei lavori commissionati.

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione e rinnovamento delle finiture dell'edificio e degli arredi ed attrezzature e tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza ed in stato decoroso i locali, gli impianti e la centrale termica in uso al concessionario che, nel godimento di tale struttura, deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono pertanto a carico del concessionario anche tutte quelle opere edili che riguardano parti limitate delle finiture degli edifici e delle attrezzature, come di seguito sommariamente descritte, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. Ripristino degli intonaci;
- b. Ripristino di tutte le tinteggiature di murature interne e esterne;
- c. Verniciature e pulizia periodica di strutture metalliche varie e di singoli infissi;
- d. Pulizia di grondaie, pluviali e sistemi vari di drenaggio, sostituzione di chiusini rotti;
- e. Riparazioni idrauliche consistenti in piccole perdite, sostituzione di rubinetti, gruppi miscelatori, guarnizioni, piccole saracinesche di diametro compreso tra 1" e 3/8" e in via generale ciò che si intende per "pezzo speciale";
- f. Riparazioni elettriche, consistenti nella sostituzione di singole prese, interruttori, interruttori bipolari e/o magnetotermici e differenziali, sostituzione di coperchi di quadri elettrici rotti o danneggiati, sostituzione di lampade, da eseguirsi ovviamente solo con l'ausilio di ditte abilitate che, a seconda dell'intervento realizzato, dovranno rilasciare la dovuta dichiarazione di conformità di quanto eseguito;
- g. Pulizia ordinaria e straordinaria di tutto l'edificio;
- h. Verifica periodica impianti elettrici e messa a terra così come richiesto dalla normativa vigente;
- i. Manutenzione ordinaria di caldaie, canna fumaria e centrale termica in genere, relativamente a quanto concerne gli interventi stagionali necessari per il mantenimento in sicurezza e in efficienza degli impianti stessi. E' a carico del Concessionario l'individuazione del terzo responsabile e l'onere derivante da tutti gli adempimenti di Legge previsti per la conduzione delle centrali termiche, compresi eventuali rinnovi C.P.I.; nel caso di impossibilità o di maggiore convenienza il concessionario può usufruire del contratto di terzo responsabile attivo per il comune con pagamento diretto all'incaricato.
- j. Verifica periodica impianto antincendio, estintori e napsi ed impianto di pressurizzazione (laddove presente) con sostituzione batterie;

## **2) Spese di gestione/utenza**

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri derivanti dalla gestione ordinaria per il funzionamento della struttura, ivi compresi gli adempimenti di cui al D. Lg.s n. 81/2008 per quanto applicabili relativamente al personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la gestione stessa.

Pertanto detta voce comprende le spese per:

- energia elettrica
- gas metano
- acqua potabile, depurazione e fognatura
- tassa raccolta rifiuti
- telefono
- voltura utenze varie (obbligatoria)
- pulizie ordinarie e straordinarie
- disinfezioni, disinfestazioni, derattizzazione, etc.
- vigilanza attiva e passiva
- prestazioni e forniture ditte esterne per manutenzioni ordinarie e straordinarie
- spese derivanti da ogni altro onere gestionale non espressamente indicato

Sono altresì a carico del Concessionario tutte le spese, imposte e tasse, nessuna esclusa, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione del contratto di affidamento dell'immobile e della concessione, quali scritturazione, bolli e registrazione in caso d'uso, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione.

Alla comunicazione di aggiudicazione sarà necessario effettuare a carico del concessionario le volturazioni di tutte le utenze in essere o l'eventuale stipula di nuovi contratti per quelle sospese.

## **3) Spese di Personale**

Il Concessionario dovrà garantire, a proprio carico, una presenza minima di personale con le capacità e qualifiche professionali necessarie per un'ottimale conduzione di tutte le attività che saranno implementate.

I rapporti contrattuali del personale addetto alle attività gestite dal Concessionario sono esclusivamente in capo allo stesso, risultando esclusa qualsiasi rivalsa di lavoro di subordinazione o sussidiarietà in capo all'Amministrazione concedente.

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni di opera che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Concessionario ed i terzi.

Qualora il Concessionario risulti inadempiente con il versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali e/o con il pagamento delle retribuzioni correnti dovute in favore del personale addetto alle attività implementate nell'ambito della concessione del bene, compresi i soci-lavoratori qualora trattasi di cooperativa, e delle disposizioni degli Istituti previdenziali per contributi e premi obbligatori, l'Amministrazione, previa contestazione al Concessionario delle inadempienze predette, si riserva il diritto di risolvere il contratto di gestione in essere senza che il concessionario possa opporre eccezioni né aver titolo al risarcimento di danni.

#### **4) Altri oneri a carico del gestore**

Per l'intero periodo della concessione il gestore si impegna ad effettuare la promozione pubblicitaria della struttura attraverso i propri canali.

Il gestore dovrà, nello spirito e negli intenti che hanno favorito la realizzazione della struttura, promuovere ed incentivare il turismo giovanile e scolastico principalmente, coinvolgendo anche associazioni ed organismi presenti nel territorio, e collegandosi anche a reti nazionali e internazionali esistenti.

È fatto divieto di installare apparecchiature per il gioco d'azzardo e acquisizione dei relativi marchi pubblicitari.

#### **Obblighi di gestione/rendiconti:**

Il Concessionario assume mandato di gestione, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie, contabili, amministrative e fiscali.

Si impegna altresì a presentare annualmente al Comune, il rendiconto consuntivo/economico della gestione relativa all'anno precedente, nonché semestralmente i dati di affluenza e frequentazione della struttura.

#### **Obblighi generali**

- a) apertura, chiusura e conduzione della struttura turistico-ricettiva;
- b) controllo e vigilanza sugli accessi, sul diligente utilizzo dei locali da parte degli utenti, impedendo l'accesso ai non autorizzati;
- c) operare nel rispetto di canoni di correttezza, cortesia, gentilezza nei confronti di chiunque frequenti la struttura;
- d) custodia dei locali, degli impianti, arredi etc;
- e) assolvimento di tutte le operazioni di pulizia giornaliera e programmata e ogni qualvolta se ne presenti la necessità, dell'intera struttura;
- f) scrupolosa osservanza delle norme vigenti, o che in prosieguo dovessero essere emanate, in materia igienico-sanitaria, per la prevenzione e il controllo della legionellosi, di sicurezza e di prevenzione degli infortuni e degli incendi;
- g) pagamento di tutte le spese inerenti la gestione dell'impianto (volutazione a proprio nome e spese inerenti ai consumi delle varie utenze, oneri, tasse, organismi di accreditamento ecc.);
- h) redazione, in applicazione della normativa vigente, del Documento di Valutazione dei Rischi, del Piano di Emergenza e conseguente nomina, anche laddove il Concessionario si avvalga di volontari in luogo di dipendenti, di:
  - a. un responsabile del servizio prevenzione e protezione;
  - b. l'addetto/i antincendio;
  - c. l'addetto/i al pronto soccorso;
- i) con la precisazione che, in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, non configurandosi rischi d'interferenze nell'esecuzione delle attività con il personale dell'Amministrazione comunale, non sono stati stimati oneri per la sicurezza e non si è proceduto alla redazione del Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (D.U.V.R.I.);
- j) ogni altro onere di gestione, anche impreveduto o sopravvenuto durante il periodo di concessione.