

COMUNE di BAGNI DI LUCCA
PROVINCIA di LUCCA

Repertorio n. _____

**SCHEMA CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE A TERZI DELL'IMMOBILE
DENOMINATO "BAGNO ALLA VILLA"**

L'anno duemilaventidue addì _____ del mese di _____ in Bagni di Lucca e nella Residenza Municipale.

Innanzi a me Dott. _____, Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca, sono comparsi personalmente i Signori:

1) _____, nato a _____ il _____ e domiciliato presso il Comune di Bagni di Lucca, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bagni di Lucca, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta - C.F.00211170469 giusto atto sindacale ai sensi dell'articolo 50, comma 10, e articolo 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

2) _____, nato a _____ il _____ in qualità di Legale rappresentante Ditta _____, con sede a _____, Via _____ - P.I. _____

Detti comparenti, della cui identità personale sono certa, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Premesso che:

- Il Comune di Bagni di Lucca è proprietario dell'immobile denominato "Bagno alla Villa" sito nella Frazione del Capoluogo, Via del Bagno alla Villa 1, distinto al F. 99 mapp. 796;

- con Determina Dirigenziale n. 244 in data 21/04/2022 veniva approvato il nuovo bando di gara e relativi allegati per l'affidamento in concessione dell'immobile per centro benessere/cure estetiche, bagni con utilizzo acqua termale, attività complementari ecc.;

- a seguito gara del _____ risultava aggiudicataria la ditta _____;

- con Determinazione Dirigenziale n. ___ in data _____ si aggiudicava definitivamente la gestione dell'immobile denominato "Bagno alla Villa" alla Ditta _____ con sede a _____, Via _____;

- la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, con Delibera del Direttore Regionale n. 258 del 7/06/2013 ha autorizzato, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. la concessione in uso dell'immobile denominato "Bagno alla Villa" per la durata di anni 6 con prescrizioni da riportare nell'atto di concessione;

tutto quanto premesso, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

1) Il _____, nella veste di Responsabile Area Tecnica del Comune di Bagni di Lucca, concede in gestione alla Ditta _____ con sede a _____, Via _____ che accetta, l'immobile di proprietà del Comune di Bagni di Lucca, denominato "Bagno alla Villa", sito a Bagni di Lucca, loc. Bagno alla Villa, Via del Bagno alla Villa 1 e distinto catastalmente al F. 99 mapp. 796, per centro benessere/cure estetiche, bagni con utilizzo acqua termale, attività complementari ecc.;

la gestione e conduzione dell'immobile comprende le seguenti prestazioni:

- apertura, chiusura e sorveglianza dell'immobile;

- custodia dell'immobile con diretta responsabilità verso la competente Soprintendenza per i Beni artistici ed Architettonici, nel caso di danno o degrado, trattandosi di immobile di rilevante interesse storico artistico tutelato ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/04);
 - conduzione e gestione di tutti gli impianti tecnologici;
 - pagamento delle utenze relative a luce, acqua e gas e quant'altro legato alla conduzione dell'immobile, con contestuale obbligo di volturazione o subentro o stipula ex novo dei contratti a nome del concessionario.
 - Pagamento della TARI;
 - Manutenzione ordinaria che comprende tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerente le strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti, da attuare con continuità al fine di conservare l'immobile nelle migliori condizioni e di garantire il funzionamento di tutti gli impianti, la sicurezza degli utenti e il decoro, come di seguito specificato:
 - Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
 - Riparazioni e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie;
 - Riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti – trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
 - Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese addittivate per gli intonaci e rivestimenti murali;
 - Riparazione e mantenimento delle stucature con eventuali sostituzione parziali di pavimenti e dei rivestimenti;
 - Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento ecc. ...) di infissi e serramenti interni ed esterni ;
 - Cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
 - Manutenzione degli impianti termici;
 - Pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
 - Riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, corrimani ed opere in ferro esistenti;
 - Pulizia pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
 - Manutenzione impianti idrici;
 - Controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra;
 - Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e docce;
 - Controllo efficienza impianto antincendio, se esistente, da parte di personale specifico nel rispetto degli obblighi di legge se esistenti;
 - Controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;
 - Controllo semestrale degli apparecchi illuminanti esterni con controllo delle guarnizioni di tenuta;
 - Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
- Le opere suddette sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il concessionario deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici.

L'esecuzione di opere e lavori sull'immobile sono subordinati, se necessario, ad autorizzazione del Soprintendente, ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04).

2) Il concessionario dovrà rispettare le prescrizioni impartite dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, con Delibera n. 258 del 7/06/2013, con la quale è stata autorizzata la concessione in uso e che di seguito si elencano, pur se parzialmente ripetitive delle prestazioni elencate al punto 1):

-l'immobile dovrà essere utilizzato dal Concessionario per l'uso previsto (centro benessere, cure estetiche e bagni con utilizzo delle acque termali);

-il concessionario dovrà assicurare una accurata attività di custodia e sorveglianza dei locali e del patrimonio artistico eventualmente in esso conservato, in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla vigente normativa sui beni culturali;

-al concessionario è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso, di cedere la concessione e la sub concessione;

-i progetti di opere di qualunque genere, che si intendono eseguire sull'immobile, sia a carico del Concessionario per l'ordinaria manutenzione sia a carico dell'Ente proprietario per la straordinaria manutenzione, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

3) La Concessione avrà la durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo, a discrezione del Comune concedente, per ulteriori 6 anni.

4) Il canone per la concessione dell'immobile è stabilito in € _____ l'anno oltre IVA e con aggiornamento annuale ISTAT 100% per le annualità successive alla prima, da calcolarsi a gennaio di ogni anno, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate entro il giorno 10 del mese di riferimento; il mancato pagamento anche di una sola rata del canone alla scadenza prevista darà diritto alla risoluzione "ipso jure" del presente contratto, fermo restando l'obbligo del conduttore di corrispondere il canone arretrato, oltre alle spese sostenute per il recupero forzoso dell'arretrato ed ai danni subiti per il ritardato pagamento di quanto dovuto;

Il canone non sarà dovuto per tutto il primo anno dalla firma del contratto.

Nel costo del canone non è compreso l'utilizzo dell'acqua termale della sorgente di pertinenza del Bagno alla Villa per la quale, su successiva richiesta del concessionario, potrà essere rilasciata specifica autorizzazione nel rispetto delle normative di legge, previa stipula di contratto di somministrazione le cui condizioni saranno ivi regolate e dietro pagamento di un canone d'uso già stabilito nel bando di gara in € 1.200,00 l'anno, in consi;

Il concessionario dichiara di avere preso visione dell'immobile che ritiene idoneo all'uso convenuto e del quale è stato redatto (o sarà a breve redatto) verbale di consegna, corredato di documentazione fotografica con elencati gli arredi e attrezzature presenti.

5) E' vietato sub concedere a terzi l'immobile o modificarne la destinazione d'uso, pena la revoca della concessione.

6) Sono a carico del concessionario tutte le opere di manutenzione ordinaria degli impianti, delle loro pertinenze e delle attrezzature, precedentemente descritte all'art. 1 del presente contratto; sarà inoltre cura del gestore provvedere alla conduzione della centrale termica assumendo al riguardo la qualifica di terzo responsabile ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i., effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi territoriali di vigilanza dell'impianto stesso (A.S.L., VV.FF., ecc.).

7) Sono altresì posti a carico del concessionario i lavori necessari per la riapertura dell'immobile, chiuso da oltre 10 anni, da eseguire obbligatoriamente entro 12 mesi dalla data del presente contratto, salvo proroghe concesse per fatti non imputabili al concessionario; detti lavori, descritti nell'all. 4 al bando di gara consistono sommariamente in: ripassatura tetto con sostituzione elementi in cotto deteriorati, ripulitura canali e discendenti, impermeabilizzazione torrette, ripulitura di tutti i marmi interni comprese le vasche, completa manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature interne con restauri e riprese pittoriche ove necessario, lavori vari all'impianto elettrico, revisione motori finestre torrette, lavori idrotermosanitari vari con fornitura e posa in opera di elettrovalvola gas e di elettropompe in numero e potenza necessarie.

Per gli stessi dovrà comunque essere richiesta la previa autorizzazione del Comune e, se necessario, della Soprintendenza, dietro specifica istanza con dettagliati i lavori attraverso relazioni tecniche ed eventuali elaborati progettuali redatti da tecnico abilitato.

Il costo dei suddetti lavori, debitamente documentati con contabilità e fatture, sarà oggetto di scomputo del canone di concessione fino all'importo massimo di € 30.000 (al netto dell'IVA), indipendentemente dall'effettivo costo sostenuto dal concessionario.

8) Sono a carico del Comune concedente gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria, fatto salvo quanto riportato al precedente punto 7.

Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio formulando una descrizione dettagliata delle cause. Il Comune valuterà la necessità degli interventi che saranno effettuati in date da concordarsi con il concessionario. Qualora il concessionario richieda l'effettuazione dei lavori fuori dai normali orari di intervento delle ditte o comunque richieda prestazioni particolarmente onerose dovrà concorrere alle spese nei limiti delle maggiorazioni conseguenti alle proprie richieste. Resta inteso che nel caso in cui per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria l'immobile debba rimanere chiuso al pubblico, nessuna somma a qualsivoglia titolo potrà essere pretesa dal concessionario sino alla concorrenza di quindici giorni di chiusura. Oltre tale periodo, il concessionario avrà titolo per scomputare dal canone di affitto la quota corrispondente a tutti i giorni di mancato utilizzo della struttura per la sua chiusura al pubblico.

Laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del soggetto gestore.

9) Il concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge necessarie allo svolgimento di tale attività.

10) Il concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali, compresi i terzi che autorizzati dal concessionario o dal Comune concedente dovessero recarsi all'immobile e per questo sono state stipulate le seguenti polizze assicurative:

- Polizza responsabilità civile verso terzi (RCT) nella quale il Comune è espressamente considerato come terzo, con massimale unico di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) per sinistri per persona e per danni a cose, stipulata con _____, polizza n. _____ del _____; resta ferma la responsabilità del concessionario anche per danni eccedenti tale massimale;

- Polizza per incendio e atti vandalici in nome e per conto del proprietario con massimale di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) stipulata con _____, polizza n. _____ del _____;

Le suddette polizze sono state stipulate per l'intera durata della concessione o, nel caso di durata annuale, il concessionario si impegna a rinnovarle di anno in anno e a comunicarlo al Comune.

Copia delle quietanze di pagamento relative alle polizze di cui sopra dovranno essere tempestivamente trasmesse al Comune concedente.

Con la stipulazione delle assicurazioni indicate il concessionario non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si dovessero verificare durante lo svolgimento delle prestazioni e dei servizi previsti dal presente affidamento.

11) il concessionario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, ha versato al Comune di Bagni di Lucca la cauzione definitiva pari al 10% dell'importo complessivo derivante dall'offerta e quindi € _____ come da bonifico del _____.

(In alternativa è stata stipulata polizza fideiussoria bancaria di pari importo contenente esplicito impegno dell'Istituto Bancario a versare la somma garantita alla Tesoreria Comunale entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune concedente. La fideiussione dovrà essere costituita e prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., rimanendo in tal modo l'Istituto obbligato in solido con il concessionario fino al termine della gestione, nonché con esplicita rinuncia di avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 c.c.)

La cauzione definitiva potrà essere utilizzata per il mancato pagamento del canone, per l'applicazione di penali o per risarcire il danno che il Comune concedente abbia patito in corso di esecuzione del contratto, fermo restando che in tali casi l'ammontare della cauzione stessa dovrà essere ripristinato entro 15 giorni, pena la risoluzione del contratto. La cauzione potrà essere svincolata dietro esplicito nulla osta del Comune concedente. Il mancato pagamento del premio assicurativo non potrà essere opposto al Comune concedente.

12) Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione dell'immobile il concedente dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, nulla osta, permessi, certificazioni, agibilità, autorizzazioni amministrative, sanitarie e quant'altro previsto dalla normativa vigente per l'espletamento dei medesimi, tramite specifica richiesta al SUAP o agli altri uffici competenti, restando inteso che il Comune non sarà ritenuto responsabile per eventuali mancati rilasci degli atti sopra citati da parte degli organismi competenti e che nulla dovrà per questo al Concessionario.

13) Il Comune concedente, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento del servizio, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi affidati.

Il concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

Il Comune concedente si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

14) Le clausole contenute nel presente contratto sono tutte obbligatorie e vincolanti.

Nel caso in cui il servizio venga svolto in maniera non conforme a quanto previsto, il Comune concedente provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo Raccomandata o PEC invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure più idonee affinché il servizio sia svolto con i criteri e con il livello qualitativo previsti nel presente contratto. Il concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 gg. dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte del Comune concedente casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, il Comune concedente si riserva di irrogare una penale rapportata alla gravità

dell'inadempimento sotto il profilo del pregiudizio arrecato al regolare funzionamento del servizio e del danno di immagine provocato al Comune stesso oltre che al valore delle prestazioni non eseguite o non esattamente eseguite, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Per ogni caso di inadempimento la penale andrà da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 500,00 in funzione della gravità dell'inadempimento; le penali saranno rimosse mediante trattenuta sulla cauzione, che dovrà essere prontamente reintegrata. Qualora si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, il Comune concedente si riserva la facoltà di risolvere il contratto ai sensi del successivo art. 15, salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

15) Il Comune concedente potrà disporre la risoluzione del contratto di affidamento, a proprio insindacabile giudizio a fronte di accertati e gravi inadempimenti da parte del concessionario. Il Comune concedente potrà invocare la risoluzione con effetto immediato a seguito di comunicazione alla società stessa, in forma di lettera raccomandata o PEC e senza altra formalità per:

- Insolvenza o fallimento del concessionario;
- Cessione del contratto o sub-concessione non autorizzato dal Comune concedente;
- Mancata reintegrazione della cauzione;
- Effettuazione di modifiche di qualsiasi natura senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente;

Il Comune concedente potrà altresì risolvere il contratto, con comunicazione in forma di lettera raccomandata o PEC e senza altra formalità, a fronte di tre penali applicate per le seguenti inadempienze:

- Contravvenzioni alla disciplina igienico-sanitaria e di sicurezza dell'impianto;
- Violazioni agli obblighi contrattuali;
- Danni prodotti all'immobile e agli arredi di proprietà del Comune;
- Violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;

In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune mediante escussione della Polizza fideiussoria o incameramento della cauzione, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

16) Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima della scadenza.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga il Concessionario incorrerà nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune mediante escussione della Polizza fideiussoria o incameramento della cauzione.

17) Nei casi di risoluzione del contratto di cui ai precedenti articoli 15 e 16, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo ciò anche per gli interventi eseguiti e/o i costi sostenuti sino al momento della comunicazione del recesso.

18) Il concessionario eserciterà l'attività autorizzata con personale idoneo ed in numero necessario, comunicando al Comune l'elenco nominativo dei propri dipendenti e dei collaboratori, con i dati anagrafici, i titoli di specializzazione e le eventuali abilitazioni, nonché ogni variazione nei medesimi.

Il concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di lavoro ivi compresi i CCNL di categoria e gli eventuali integrativi in vigore nell'ambito territoriale di riferimento, di assicurazione sociale e di prevenzione infortuni. Il concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario.

19) Il Comune concedente consegna al concessionario l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data _____ da soggetto certificatore nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, a decorrere da tale data, non si sono verificate cause di decadenza. Il concessionario da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

20) Tutte le spese e gli oneri per la stipula del presente contratto sono a completo ed esclusivo carico del concessionario.

21) Il Foro di Lucca, con esclusione di ogni altro foro, sarà l'unica Autorità giudiziaria competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione al presente contratto e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti. E' escluso il deferimento ad arbitri.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario
