

**CAPITOLATO D'APPALTO PER IL FITTO D'AZIENDA OVVERO PER  
L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLO STABILIMENTO TERMALE DENOMINATO  
"TERME DI ISCHIA"**

**ART.1  
- OGGETTO -**

1. Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in gestione (fitto d'azienda) del complesso termale di proprietà del Comune di Ischia, ubicato in Ischia alla Via Delle Terme n.15, composto da un fabbricato su 4 livelli (di cui uno seminterrato) per circa 2.250,00 mq totali di superficie lorda, contenente tra l'altro gli impianti termali, la piscina e gli uffici amministrativi, un'area pertinenziale opportunamente delimitata da recinzione (adibita parte a zona parcheggio e parte ad area a verde), nonché un locale ospitante le cabine elettriche, il tutto come meglio dettagliato al successivo art.2.

2. Lo stabilimento impiega le acque termo-minerali, di cui alla concessione rilasciata dalla Giunta Regionale della Campania con Decreto n° 13 del 07/07/2009 – A.G.C. 15 (Lavori pubblici, opere pubbliche, attuazione, espropriazione) – Settore 12 – Servizio 2, a favore del Comune di Ischia (NA) cod. Fis.\*00643280639\* con sede in Via lasolino n°1, legalmente rappresentata dal Sindaco ing. Giuseppe Ferrandino, nato a Ischia il 21/03/1963 cod.Fis. FRR GPP 63C21 E329R , per lo sfruttamento di acque termo-minerali "Nuove Terme Comunali" in Comune di Ischia (NA) fino al 31.07.2011.

Con decreto dirigenziale Regione Campania n. 236 del 13.08.2009 rettificato con successivo Decreto 278 del 29.09.2009 Area Generale di Coordinamento 20 Assistenza sanitaria, al Comune di Ischia è stato volturato l'accreditamento di cui al D.G.R.C. n.2298/99 per la erogazione delle prestazioni termali di bagni e, fanghi e cure inalatorie erogate dalle Nuove Terme Comunali di Ischia.

3. Le acque utilizzate per le cure termali, dalle analisi eseguite sono classificate come "Acqua ipertermale coloruro – sodio – bicarbonato – solfato", e la portata attuale dei pozzi esistenti è tale da garantire pienamente il fabbisogno della struttura oggetto del presente fitto d'azienda (affidamento in gestione).

**ART. 2**

**- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO TERMALE -**

Le attività oggetto dell'affidamento saranno svolte nell'immobile comunale sito in Ischia alla Via delle Terme n. 15 che si sviluppa su quattro livelli per circa 2.250,00 mq totali di superficie lorda distribuiti come di seguito riportato:

**- Piano Terra (mq 700,00):**

- Ampia Hall di ingresso di circa 140,00 mq;
- N. 2 locali per l'accettazione;
- N. 1 Bar di circa 10,00 mq;
- N. 1 ambiente con Aerosol per bambini e Aerosol per adulti per complessivi mq 60,00 circa;
- N. 1 sala per cure ginecologiche;
- N. 1 sala con insufflatore endotimpanico;
- N. 3 sale mediche;
- N. 6 ambienti con cabine fango di cui una per diversamente abili con relativi servizi;
- N. 6 locali per servizi igienici;
- N. 1 locale deposito;
- N. 2 locali per Servizio Fango;

**- Piano Seminterrato (mq 770,00):**

- Palestra di circa 50,00 mq;
- N. 2 locali per fisioterapia;
- N. 1 Centro estetico;
- N. 2 locali per massaggi;
- N. 1 locale guardaroba;
- N. 1 locale biancheria;
- N. 2 spogliatoi e servizi per il personale;

- N. 1 locale sfangatura;
- N. 1 sauna;
- N. 2 locali per idromassaggi;
- N. 1 piscina termale di circa 70,00 mq;
- N. 1 sala filtro;
- N. 1 locale tecnico di circa 50,00 mq con accesso indipendente anche dall'esterno;
- N. 2 locali per servizi igienici;
- **Primo Piano (mq 660,00):**
  - N. 22 cabine fango;
  - N. 1 sala medica;
  - N. 5 locali per massaggi;
  - N. 5 locali per servizi igienici;
  - N. 3 locali per Servizio Fango;
- **Secondo Piano (mq 120,00):**
  - N. 2 sale per l'amministrazione;
  - N. 1 locale deposito;
  - N. 1 locale montacarichi;
  - N. 1 locale per servizi igienici.

### **ART. 3** **- OBIETTIVI -**

L'Amministrazione Comunale, con l'affidamento in gestione (fitto d'azienda) del complesso termale, intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) offrire un servizio sanitario-termale e del benessere all'avanguardia, salvaguardando contestualmente i livelli occupazionali esistenti;
- b) preservare e valorizzare la vocazione turistico-termale del Comune;
- c) offrire un servizio sanitario-termale e del benessere che includa anche particolari condizioni agevolate ai residenti nei periodi di "bassa stagione", mantenendo attiva la struttura per tutto l'arco dell'anno;
- d) ampliare le attività collaterali rivolte al beauty e al miglioramento della forma fisica tenendo conto delle nuove esigenze di "immagine" provenienti soprattutto dal mondo dei giovani e non solo;
- e) migliorare l'offerta del prodotto con una efficace promozione pubblicitaria.

### **ART.4** **- NORME GENERALI -**

1. l'affidamento in gestione (fitto d'azienda) dello stabilimento termale, verrà regolamentato da apposito contratto stipulato fra le parti, contenente tutti gli elementi che hanno motivato l'aggiudicazione.
2. La durata dell'affidamento in gestione (fitto d'azienda) sarà definita a seguito della gara risultante dall'offerta prima classificata e comunque avrà una durata di almeno dieci anni.
3. La gestione avverrà sotto la totale responsabilità dell'affidatario (conduttore) e dovrà rispettare gli obiettivi aziendali, scaglionati negli anni di durata del contratto, indicati nella proposta economico – finanziaria presentata in sede di gara;
4. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi parziali comporterà l'applicazione di una penale come indicata al successivo art.15.
5. Il corrispettivo per l'utilizzo della struttura, come descritta al precedente art. 2, verrà determinato ad esito delle risultanze della gara d'appalto, che comunque non potrà essere inferiore a € 200.000 (Euro duecentomila) annui, come determinato con nota prot. n. 74R del 04.03.2010 dal Dirigente Economico Finanziario.
6. Lo stabilimento viene consegnato all'aggiudicatario della gara nello stato in cui si trova comprensivo delle attrezzature e degli arredi esistenti. All'atto della consegna si procederà alla redazione di apposito verbale di consistenza in contraddittorio fra le parti dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici, degli arredi e delle attrezzature, anche attraverso documentazione fotografica.
7. Alla scadenza dell'affidamento si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto alla situazione esistente al momento della consegna. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Alla scadenza della

concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto.

8. l'affidatario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. N° 81/2008; è obbligo dell'affidatario adottare, nella conduzione dell'immobile, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità di chiunque fruisca della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico dell'affidatario, intendendosi integralmente sollevato il Comune di Ischia da ogni responsabilità. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi. L'affidatario dovrà altresì comunicare tempestivamente e formalmente al Comune qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità degli impianti e/o la pubblica incolumità, la cui eliminazione rimane comunque a suo totale carico.

9. Tutte le forniture di "miglioria" ritenute idonee al conseguimento degli obiettivi saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere inserite nella proposta progettuale da valutare in sede di gara (compreso arredi interni ed esterni, ed accessori vari, attrezzature specifiche, nonché tutto quanto altro ritenuto necessario per l'azienda) . Alla conclusione del contratto (scadenza naturale o anticipata), il tutto rimarrà di proprietà del Comune di Ischia..

10. Gli arredi dovranno essere idonei al conseguimento degli obiettivi e dovranno rigorosamente rispettare quanto proposto in sede di gara secondo il progetto presentato dall'aggiudicatario ed essere realizzate secondo le vigenti norme di sicurezza e prevenzione incendi.

11. L'affidatario dovrà sostenere integralmente le spese di manutenzione ordinaria, nonché quelle di manutenzione straordinaria relative all' immobile, agli impianti tecnologici, alle dotazioni, arredi e attrezzature comprese, in modo da restituire il tutto, a conclusione del contratto (scadenza naturale o anticipata), in perfette condizioni, rapportabili con quelle in cui si trovano all'atto della consegna.

12. Eventuali modificazioni strutturali dell' immobile e/o sostituzioni delle dotazioni dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune, pena la rimessa in pristino di quanto variato.

13. L'aggiudicatario assume l'onere di richiedere con il consenso del Comune di Ischia la volturazione per il periodo della gestione di tutte le autorizzazioni e di tutti i titoli abilitativi allo svolgimento delle attività di cui al progetto di gestione, esonerando fin d'ora il Comune di Ischia da qualsiasi richiesta di risarcimento danni e/o forma di indennizzo comunque denominata, per il caso di mancato ottenimento o di diniego di titoli abilitativi necessari allo svolgimento delle attività programmate. In tal caso il contratto si risolverà ipso jure senza che l'aggiudicatario possa accampare alcuna pretesa alla continuità dell'attività sotto altra forma per la quale non sia prevista autorizzazione.

14. L'aggiudicatario si impegna altresì a richiedere con il consenso del Comune di Ischia il rinnovo della concessione termo-minerale per lo sfruttamento delle acque alla scadenza del predetto titolo abilitativo già fissata per il 31.07.2011 esonerando fin d'ora il Comune di Ischia da qualsiasi richiesta di risarcimento danni e/o forma di indennizzo comunque denominata, per il caso di mancato ottenimento o di diniego di titoli abilitativi necessari allo svolgimento delle attività programmate.

## **ART. 5**

### **- RESPONSABILITA' - COPERTURE ASSICURATIVE -**

1. L'affidatario 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.

2. Dovranno essere quindi stipulate, a cura e spese dell'aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto, polizze assicurative per incendio, eventi calamitosi nonché per furto e atti vandalici, responsabilità civile verso terzi e garanzia R.C.O., dipendenti, con massimale unico di almeno € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00) . Resta ferma la responsabilità dell'affidatario anche per danni eccedenti tale massimale. Dovrà inoltre essere assicurato il fabbricato ed il contenuto dato in gestione con la garanzia rischio locativo per le seguenti somme:

- rischio locativo almeno di € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni);
- contenuto (arredi ed attrezzature) almeno di € 600.000,00 (euro seicentomila).

3. Le suddette polizze dovranno essere stipulate con i soggetti indicati nell'art.75 comma 3 iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D.Lgs 1 settembre 1993 n.385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con vincolo ed obbligo della stessa a comunicare eventuali mancati pagamenti del premio dovuto.

#### **ART. 6**

##### **- DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO -**

1. Non è consentito subaffittare, modificare la destinazione d'uso o compiere opere che incidano in modo rilevante sulla gestione e sul complesso mobiliare ed immobiliare oggetto del contratto, pena la immediata rescissione del contratto e la escussione della cauzione.

2. E' possibile concedere in gestione a terzi previa comunicazione all'Ente per la necessaria approvazione l'attività di bar e quota parte di servizi in maniera non prevalente. L'affidatario resta in ogni caso responsabile per eventuali danni arrecati dal gestore a cui ha affidato la gestione del bar e di parte di servizi, così come risponde verso il Comune qualora il servizio svolto dal sub gestore non sia consono ai canoni richiesti. Il Comune ha facoltà di richiedere la sostituzione del sub gestore del bar e di parte di servizi.

#### **ART.7**

##### **- PERSONALE -**

1. L'affidatario dovrà comunque garantire la continuità dell'attività e della erogazione dei servizi entro dieci giorni dalla stipula del contratto .

2. L'affidatario assume l'obbligo di riassumere il personale che ha prestato servizio in virtù dei contratti a termine stipulati dalla società Ischi Risorsa Mare s.r.l. e per una durata minima della prestazione lavorativa non inferiore a mesi sei annui tenendo conto di quanto stabilito nel verbale di conciliazione sottoscritto innanzi al Tribunale di Napoli Sez.distaccata di Ischia dr. Paolo Capuano in data 15 luglio 2009 consultabile presso il Comune di Ischia.

Di seguito si riporta l'elenco del personale previsto:

- *n.3 unità per servizio accettazione, attività amministrativa inquadrata nel secondo livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio accettazione, attività amministrativa inquadrata nel terzo livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio accettazione, attività amministrativa inquadrata nel secondo livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio accettazione, attività amministrativa inquadrata nel primo livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.2 unità addette alle cure inalatorie inquadrata nel quinto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.9 unità per servizio di bagni e fanghi termali inquadrata nel quinto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.2 unità per servizio di bagni e fanghi termali inquadrata nel quarto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di preparazione fanghi inquadrata nel quinto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di assistenza e sorveglianza della piscina termale inquadrata nel quarto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.10 unità per servizio di massoterapia inquadrata nel quarto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di manutenzione inquadrata nel quarto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di manutenzione inquadrata nel terzo livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di guardaroba inquadrata nel terzo livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di fisioterapia inquadrata nel terzo livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di pulizia inquadrata nel sesto livello del C.C.N.L. di categoria;*

- *n.1 unità per servizio di trasporto clienti inquadrata nel quinto livello del C.C.N.L. di categoria;*
- *n.1 unità per servizio di vendita creme inquadrata nel quarto livello del C.C.N.L. di categoria*

3. L'affidatario 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. Egli risponde in ogni caso dell'opera del personale assunto e si obbliga di fornire i propri collaboratori di un apposito documento di identificazione munito di fotografia da apporsi in modo visibile sugli indumenti indossati durante il servizio. Tutti i dipendenti dovranno avere un abbigliamento consono ed omogeneo per tipo di servizio effettuato.

## **ART.8**

### **- ONERI E OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO -**

1. L'affidatario ha l'obbligo, in qualsiasi momento, di consentire a personale dell'Amministrazione comunale di effettuare ispezioni all'immobile anche senza preavviso, al fine di verificare la qualità della gestione ed il rispetto delle condizioni previste nel contratto stipulato come meglio indicato al successivo art.14 ed inoltre ha l'obbligo:

- a. provvedere alle spese relative al personale necessario alla gestione dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale;
- b. sostenere le spese per le utenze relative alla gestione degli impianti, nonché a volturare a proprie spese i contratti in essere con l'obbligo di assumere direttamente l'intestazione dei contratti di fornitura e/o di utenza per tutta la durata dell'affidamento;
- c. provvedere al pagamento della TARSU;
- d. provvedere interamente alla manutenzione ordinaria dell'immobile, dell'arredo e delle attrezzature in dotazione oltre che delle pertinenze;
- e. 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., Autorità di P.S., ecc.);
- f. realizzare tutti gli interventi proposti nel piano imprenditoriale presentato in sede di gara;
- g. stipulare idonee polizze assicurative come dettagliato al precedente art. 5
- h. provvedere a tutte le forniture dei prodotti necessari allo svolgimento dell'attività termale e le altre attività connesse, obbligandosi direttamente verso i fornitori per i relativi pagamenti,
- i. esercitare l'attività, la conduzione e la gestione, nel più assoluto rispetto delle norme che regolano il settore e di ogni altra normativa vigente.

2. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli 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 (L. 457/78). Ed in particolare:

- 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 degli arredi e delle attrezzature in dotazione al gestore;
- 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 stuccature 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, del sistema di allarme, di antincendio e di aerazione se esistente;
- Pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
- Riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, 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 del verde laddove presente: (taglio periodico manto erboso, tosatura siepi ed arbusti, potatura alberi, ....);
- 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 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 periodico delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;

3. Le azioni indicate nel presente articolo 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.

#### **ART.9**

##### **- REQUISITI E DOCUMENTAZIONE -**

1. I partecipanti alla gara dovranno dimostrare di possedere i requisiti per la partecipazione richiesti al punto 6) del Bando di gara
2. Tutta la documentazione tecnica necessaria, richiesta per la partecipazione alla gara è dettagliatamente indicata nell'avviso di gara al punto 10.7) ed è riferita al progetto economico-finanziario e piano di marketing teso allo sviluppo ed il consolidamento della gestione ordinaria dello stabilimento termale, che dovrà essere asseverato da un primario Istituto di credito.
3. La proposta progettuale dovrà essere accompagnata da un cronoprogramma che evidenzi gli obiettivi parziali, scaglionati negli anni di durata del contratto, da sottoporre a verifica periodica e da assumere quali condizioni contrattuali vincolanti.

#### **ART.10**

##### **- PROCEDURA DI AFFIDAMENTO -**

Procedura aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 3 c. 37, 55 e 83 del D.lgs 12.4.2006, n. 163 e ss. mm. ed ii., determinato mediante valutazione dell'offerta tecnico-economica, secondo quanto previsto nel Bando di gara al punto 11).

#### **ART. 11**

##### **- DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO -**

Verrà messa a disposizione degli interessati la seguente documentazione a titolo di supporto e chiarimento, fatto salvo l'obbligo per i partecipanti di acquisire in loco tutte le informazioni e documentazioni necessarie:

- planimetrie generali, piante impianti e servizi stabilimento termale
- studio idrogeologico

#### **ART. 12**

##### **- DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA GARA -**

1. I concorrenti dovranno far pervenire all'indirizzo del Comune di Ischia, Via lasolino n.1 – 80077 Ischia - a mezzo del servizio postale di Stato, corriere speciale oppure presentando direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, un plico contenente l'offerta redatta in lingua

italiana a firma del legale rappresentante, corredate di copia del documento di riconoscimento in corso di validità, e completa della documentazione richiesta ai punti 10.5 e seguenti. Il plico deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Ischia a proprio rischio ed onere, entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 20.08.2010**, a pena di esclusione, non farà fede il timbro postale.

La documentazione da presentare è quella richiesta al punto 10) del Bando di gara.

#### **ART. 13**

##### **- PAGAMENTO CANONE – INCASSI -**

1. L'affidatario dovrà provvedere al pagamento del canone annuo, nell'importo risultante dall'offerta economica a partire dalla data di stipula del contratto, in n. 4 rate trimestrali da corrispondere anticipatamente entro il giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento.
2. L'affidatario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dallo svolgimento delle attività svolte nello stabilimento e di cui alla proposta imprenditoriale.

#### **ART.14**

##### **- CONTROLLI DEL COMUNE CONCEDENTE -**

1. 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 e del rispetto di quanto illustrato nella proposta progettuale e cadenzato nel cronoprogramma.
2. Il soggetto affidatario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.
3. Il Comune si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

#### **ART.15**

##### **- PENALITA' E SANZIONI -**

1. Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti.
2. In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi aziendali, scaglionati negli anni di durata del contratto, indicati nella proposta economico – finanziaria presentata in sede di gara sarà applicata una penale pari al 2% del valore economico contrattuale previsto nella proposta formulata dall'aggiudicatario in sede di gara e, nel caso di insuccesso nel 50% degli obiettivi prefissati, la revisione ovvero la rescissione del contratto ad insindacabile giudizio del Comune di Ischia.
3. Nel caso in cui i servizi vengano svolti in maniera non corrispondente agli obiettivi e alla proposta progettuale presentata, il Comune provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R o fax invitando l'affidatario 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 nell'offerta approvata e nel presente capitolato. L'affidatario 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 casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, il Comune 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 fissata tra un minimo di € 10.000,00 ad un massimo di € 100.000,00, salvo il risarcimento del danno ulteriore.
4. Le penali saranno rimosse mediante trattenuta sulla cauzione.
5. Qualora nel corso del servizio si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, il Comune si riserva la facoltà di risolvere il contratto ai sensi del successivo art. 18 salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

#### **ART.16**

##### **- CAUZIONE DEFINITIVA -**

1. All'atto di stipula del contratto l'affidatario dovrà costituire polizza fideiussoria, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. n. 163/2006, pari al 10% dell'importo contrattuale (IVA esclusa), riferito agli anni di concessione, mediante polizza

fideiussoria bancaria o assicurativa. La fideiussione, di durata pari agli anni di cui all'offerta, dovrà comunque contenere esplicito impegno dell'Istituto Bancario o Assicurativo a versare la somma garantita al Comune di Ischia entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune. 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 l'affidatario fino al termine della gestione, nonché con esplicita rinuncia di avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 c.c. comma 2.

La cauzione definitiva potrà essere utilizzata per l'applicazione di penali o per risarcire il danno che il Comune 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.

2. La cauzione potrà essere svincolata dietro esplicito nulla osta del Comune di Ischia. Il mancato pagamento del premio assicurativo non potrà essere opposto al Comune concedente.

#### **ART.17**

##### **- STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI -**

1. La stipula del contratto avverrà in forma pubblica e la data sarà comunicata al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione via fax. All'atto di stipula dovrà essere costituita cauzione definitiva di cui al precedente art. 16 e dovranno essere presentate le polizze assicurative di cui all'art. 5.

2. Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel presente capitolato d'onere.

3. Tutte le spese, gli oneri, diritti di rogito, imposte e tasse per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

4. In caso di ritardo o mancata ottemperanza degli oneri relativi alla stipulazione del contratto, il Comune provvederà a revocare l'affidamento, incamerare la cauzione provvisoria di cui all'art. 9.6, punto 3) del Bando e procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

#### **ART. 18**

##### **- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO -**

1. Il Comune potrà disporre la risoluzione del contratto di affidamento, a proprio insindacabile giudizio a fronte di accertato insuccesso del 50% degli obiettivi prefissati e in caso di inadempimenti non sanabili da parte dell'affidatario.

2. Il Comune potrà invocare la risoluzione con effetto immediato a seguito di comunicazione alla società stessa, in forma di lettera raccomandata 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 nei termini previsti dall'art. 16.
- Effettuazione di modifiche di qualsiasi natura senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente;

3. Il Comune potrà altresì risolvere il contratto, con comunicazione in forma di lettera raccomandata 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;

4. In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, l'affidatario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

La mancata riconsegna dell'azienda al Comune al termine del rapporto contrattuale comporterà l'applicazione di una penale pari al doppio dell'importo fissato per il canone annuale oltre il risarcimento del maggior danno da quantificarsi con valutazione dell'Ente concedente.

**ART.19**  
**- DEFINIZIONE CONTROVERSIE -**

1. Il Foro di Napoli, con esclusione di ogni altro foro, sarà l'unica Autorità giudiziaria competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione al presente capitolato e che non si fossero potute definire in via bonaria tra le parti contraenti.
2. Durante il giudizio e fino alla pronuncia della sentenza, l'affidatario non può esimersi dal continuare le sue prestazioni contrattuali e deve assicurare la perfetta regolarità della gestione dello stabilimento
3. E' escluso il deferimento ad arbitri.

**Ischia, li 21.06.2010**

**Il Responsabile del Procedimento**  
**(Arch. Silvano Arcamone)**