



COMUNE DI  
**CASCIANA TERME LARI**  
PROVINCIA DI PISA

*Oggetto:* **AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE  
DELL'AREA DI SOSTA ATTREZZATA PER CAMPER E  
CARAVAN POSTA IN LOCALITA' CASCIANA TERME  
LUNGO VIA DUE GIUGNO.**

---

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE**

**AFFIDAMENTO IN GESTIONE**

---

Casciana Terme Lari, Febbraio 2022

*Il Responsabile del Servizio  
Risorse per le Imprese e il Territorio*

**Arch. Nicola Barsotti**

## **Art. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

L'area di sosta attrezzata per camper e caravan, oggetto della gestione in concessione, è interamente di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

E' situata in prossimità del centro abitato di Casciana Terme, lungo via Due Giugno e si estende su una superficie complessiva di mq 2.270,00, suddivisa in un'area per la manovra e lo stazionamento dei camper ed in uno spazio destinato a verde.

L'area destinata ai camper si compone a sua volta di uno spazio di accesso e manovra con scarico e carico, pavimentato in ghiaia, di circa mq 850,00, e di una fascia a verde destinata allo stazionamento dei veicoli, di circa mq 620,00; la restante parte, pari a circa mq 800,00, risulta adibita a giardino, a servizio degli utilizzatori.

All'interno dell'area sono presenti:

- a) n. 11 piazzole per la sosta dei veicoli;
- b) n. 1 area di scarico con relativo pozzetto autopulente per la raccolta dei rifiuti organici;
- c) n. 1 fontanella per l'approvvigionamento idrico;
- d) n. 3. colonnine, per n. 11 allacci complessivi, per l'alimentazione elettrica delle piazzole di sosta;
- e) n. 2 panchine in plastica riciclata;
- f) n. 1 barbecue;
- g) n. 1 piazzola per area ecologica;
- h) alberature e siepi di vario genere.

L'affidatario del servizio sarà consegnatario dell'intera area, delle essenze arboree ivi presenti e di tutti i manufatti presenti e sopra elencati in dettaglio.

## **Art. 2 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della concessione sono a carico del concessionario tutti gli oneri necessari al completo funzionamento dell'area camper, e più nel dettaglio:

- a) Tutte le operazioni necessarie alla piena funzionalità ed efficienza della struttura nei periodi di apertura;
- b) Garantire assistenza agli utenti dell'area attraverso un numero di telefono dedicato e reperibile tutti i giorni in orario minimo di 12 ore. I contatti e i riferimenti del gestore e dell'assistenza dovranno essere presenti e disponibile all'accesso dell'area e sui canali di promozione utilizzati.
- c) Assicurare il rispetto di tutte le normative relative all'erogazione del servizio al pubblico;
- d) Ogni onere relativo alla presa in carico delle varie utenze necessarie per l'espletamento del servizio di gestione, provvedendo a tutti gli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a proprio nome i relativi contratti di utenza, per tutta la durata dell'affidamento;
- e) La stipula di adeguata polizza assicurativa, per un massimale unico non inferiore ad € 3.000.000 (Tremilioni/00), con copertura del rischio estesa a tutti gli utilizzatori dell'area;
- f) La stipula di cauzione definitiva a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali, per la cifra di € 5.000,00 (Cinquemila/00), valida per tutta la durata della concessione.
- g) La promozione della struttura, anche mediante internet, per la divulgazione della realtà turistica locale e dei servizi forniti;
- h) Pubblicizzare i prezzi praticati con modalità ben visibili ai fruitori anche all'esterno dell'area;

- i) Consentire a caravan ed autocaravan, oltre alla sosta a breve termine (durata max.72 ore), la sosta a lungo termine o rimessaggio, utilizzando fin ad un massimo di n. 3 piazzole, con una tariffazione appositamente dedicata;
- j) Garantire la regolamentazione dell'ingresso e dell'uscita dell'area;
- k) Garantire che sull'area non vengano realizzate opere edilizie e nuove volumetrie, se non autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- l) Individuare un responsabile/referente della gestione amministrativa e fiscale;
- m) Concordare con gli uffici comunali competenti tutte le opere ed interventi derivanti dal piano di investimenti proposti;
- n) Presentare all'Amministrazione, al termine di ogni semestre, il conto economico della gestione, con dettagliate entrate ed uscite, unitamente ad una relazione in cui vengono evidenziati i dati della stessa (numero arrivi, numero presenze, tipologia di utenza, eventuali richieste dell'utenza, particolari esigenze riscontrate ed ogni altro utile elemento per la valutazione su eventuali potenziamenti e miglioramenti dei servizi offerti);
- o) Attivare un sistema di rilevazione del grado di soddisfazione dell'utenza da presentare semestralmente all'Amministrazione così da verificare la qualità dei servizi ed eventuali richieste/proposte degli utenti.
- p) Riconsegnare all'atto della scadenza della presente concessione, l'area in perfetta efficienza e stato di conservazione, salvo il normale deperimento dei manufatti dovuto all'uso;

Il concessionario è tenuto inoltre:

- a) A segnalare tempestivamente all'Ufficio manutenzione del Comune ogni anomalia o problema inerente gli impianti ed i beni dati in concessione, limitatamente agli aspetti che richiedono un intervento di manutenzione straordinaria;
- b) Ad effettuare la manutenzione ordinaria, pertanto tutti gli interventi necessari a garantire l'ottimale conservazione del bene, sotto questa categoria ricadono a titolo non esaustivo, le seguenti operazioni:
  - Sostituzione e pulizia faretto e lampade illuminazione, prese ed apparecchi di comando;
  - Svuotamento e pulizia contenitori raccolta differenziata con obbligo preciso del gestore di assicurare il rispetto della raccolta differenziata;
  - Manutenzione e taglio delle superfici erbose, potatura delle alberature, degli arbusti e delle siepi, su tutta l'area oggetto di concessione;
  - Pulizia griglie, caditoie acque meteoriche, zanelle e svuotamento periodico della vasca di scarico imhoff;
  - Rifioritura della pavimentazione in ghiaia;
  - Manutenzione della cartellonistica dedicata interna ed esterna all'area;
  - Manutenzione dell'arredo presente (panchine, tavoli, barbecue) e di quello che sarà implementato nel tempo.

**Il concessionario è tenuto a prestare servizio per tutto il tempo necessario allo svolgimento della nuova procedura di gara.**

Il concessionario, a suo insindacabile giudizio, potrà esercitare possibili attività complementari, quali l'installazione di strutture mobili, l'installazione di distributori automatici, spazi pubblicitari, vendita di materiale turistico, a patto che tutte queste attività siano approvate dall'Amministrazione Comunale e dettagliate nel conto economico di gestione da presentare all'Amministrazione. Le attività complementari dovranno essere svolte nel rispetto della normativa di settore e a seguito di rilascio delle relative autorizzazioni dove necessarie.

### **Art. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

#### ***Durata della concessione***

La durata dalla concessione per la gestione dell'area camper è fissata in n 3 (Tre) anni, con decorrenza dalla data di stipula della convenzione. E' escluso il rinnovo tacito, ma con facoltà, per l'Amministrazione comunale, di concedere una proroga per due anni.

La concessione del servizio di cui all'oggetto può essere modificata unicamente ai sensi di quanto previsto dall'art. 175 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i..

#### **Periodo di apertura dell'area camper**

Il periodo di apertura al pubblico dell'area camper deve essere garantito tutto l'anno.

### **Art. 4 – ONERI A CARICO DEL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI**

Al Comune di Casciana Terme Lari compete la manutenzione straordinaria dell'area data in concessione.

L'esecuzione da parte dell'Amministrazione Comunale degli interventi di manutenzione straordinaria non sarà garantita nel caso in cui la necessità di tali interventi sia derivata da inottemperanza da parte del concessionario alle operazioni di manutenzione ordinaria di cui all'Art. 4, o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte del medesimo o di terzi fornitori.

Gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal concessionario, il quale potrà rivalersi nei confronti dei diretti responsabili.

### **Art. 5 – RAPPORTI ECONOMICI**

Per il primo anno di gestione il concessionario non dovrà corrispondere alcun canone. A partire dal secondo anno il canone annuo, a base di gara, sarà calcolato nella misura del 5% sulla plusvalenza tra entrate (provenienti dagli introiti sugli accessi all'area camper) e uscite (calcolate sulla base delle spese previste nel Piano Economico Finanziario stimate in € 14.000,00).

Il Concessionario, ha fronte degli obblighi assunti con il presente servizio, non ha diritto al pagamento di alcun corrispettivo; l'attività si intende infatti finanziata esclusivamente con la riscossione delle entrate derivanti dal pagamento dell'utenza del ticket di sosta.

Il pagamento per ciascuna piazzola camper è fissato, giusta Deliberazione di Giunta Comunale n 5 del 26/01/2022 così definito, salvo eventuali adeguamenti di competenza della stessa Giunta Comunale in:

- € 4,00 per la prima ora di stazionamento con servizio di carico e scarico;
- € 10,00 al giorno per lo stazionamento nel periodo di bassa stagione individuato dal 01 Ottobre al 31 Marzo;
- € 12,00 al giorno per lo stazionamento nel periodo di alta stagione individuato dal 01 Aprile al 30 Settembre;
- € 150,00 semestrali per servizio di sosta prolungata, nel periodo di bassa stagione individuato dal 01 Ottobre al 31 Marzo, con possibilità di entrata/uscita illimitate, destinato ai residenti del Comune di Casciana Terme Lari;
- € 200,00 semestrali per servizio di sosta prolungata, nel periodo di alta stagione individuato dal 01 Aprile al 30 Settembre, con possibilità di entrata/uscita illimitate, destinato ai residenti del Comune di Casciana Terme Lari;
- € 300,00 annuali per servizio di sosta prolungata, con possibilità di entrata/uscita illimitate, destinato ai residenti del Comune di Casciana Terme Lari;

### **Art. 6 – CONTROLLI**

Il Comune di Casciana Terme Lari si riserva la facoltà di effettuare ispezioni e controlli periodici al fine di accertare il regolare svolgimento del servizio in relazione alle prescrizioni stabilite dal presente capitolato. Qualora si dovesse accertare che il servizio non è espletato secondo quanto disciplinato, il Comune applicherà a carico dell'affidatario un'ammenda di € 100,00 per ogni infrazione contestata; nel caso in cui, una volta comunicata la negligenza all'affidatario, la stessa dovesse perdurare oltre il terzo giorno consecutivo, l'ammenda sarà raddoppiata, fermo restando la facoltà di rescissione del contratto a semplice richiesta scritta del Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio.

#### **Art. 7 – ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO E DEL PERSONALE**

Il concessionario dovrà assicurare il servizio di gestione dell'area camper con proprio personale. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per la gestione dell'area sono a carico dello stesso concessionario che ne è il solo responsabile senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune di Casciana Terme Lari. Nessun rapporto diretto con il Comune potrà mai essere configurato né potrà essere posto a carico dello stesso alcun diritto di rivalsa o indennizzo. L'Amministrazione Comunale può in qualunque momento verificare l'osservanza di quanto sopra.

4

#### **Art. 8 – POLIZZE ASSICURATIVE**

##### **Polizza responsabilità Civile**

Il concessionario risponderà direttamente degli eventuali danni arrecati a cose e/o persone durante lo svolgimento del servizio di gestione ed a tal fine dovrà stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile e di ricorso terzi e ricorso terzi da incendio, con un massimale non inferiore ad € 3.000.000,00, con clausole che mantengano indenne da responsabilità L'Amministrazione Comunale.

##### **Garanzia Definitiva**

Il concessionario dovrà altresì costituire apposita cauzione definitiva a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali, per la cifra di € 5.000,00, valida per tutta la durata del servizio di gestione.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia delle somme non pagate.

La Stazione Appaltante si riserva il diritto di avvalersi della cauzione definitiva per l'eventuale maggiore spesa sostenuta nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'appaltatore.

La Stazione Appaltante si riserva altresì il diritto di avvalersi della cauzione definitiva per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'appaltatore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni del contratto, dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori.

#### **Art. 9 – SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI GARA**

Possono partecipare alla gara per l'aggiudicazione della concessione per la gestione dell'area camper gli operatori economici previsti dall'Art. 45 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., ditte individuali, società, enti ed associazioni culturali e sportive, soggetti privati e società private in possesso dei requisiti di seguito riportati:

- Requisiti di ordine generale di cui agli Art 45 e 47 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;

- Non avere in corso cause di esclusione di cui all'Art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., o di altra situazione di interdizione alla contrattazione e partecipazione alle gare con la Pubblica Amministrazione;
- Non avere pendenze di alcun genere con il Comune di Casciana Terme Lari.

#### **Art. 10 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE**

E' fatto divieto al concessionario di cedere tutto o in parte la gestione dell'attività, pena la rescissione immediata del contratto e la riparazione di eventuali danni causati.

#### **Art. 11 – OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI**

Oltre all'osservanza di tutto quanto prescritto nel presente capitolato e nell'atto di concessione, il concessionario ha l'obbligo di osservare tutte le disposizioni portate da leggi o regolamenti già in vigore o che siano emanate durante il periodo della gestione, in materia igienico sanitaria, di pubblica sicurezza e di tutela ambientale, senza alcun compenso aggiuntivo.

#### **Art. 12 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - RECESSO**

##### **Risoluzione**

Oltre a quanto previsto in generale dall'Art. 1453 del Codice Civile, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto le seguenti fattispecie:

- Ripetuta inosservanza di quanto dichiarato e offerto in sede di gara;
- Violazioni degli obblighi contrattuali, non risolte dal concessionario in seguito a diffide formali ad adempiere da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Sospensione, abbandono o mancata effettuazione del servizio di gestione;
- Violazione di orari e periodi di servizio;
- Danneggiamento e/o furto doloso o colposo di beni dell'Amministrazione Comunale;
- Cessione del contratto in sub concessione, in tutto o in parte;
- La commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore.

Nelle ipotesi sopra elencate il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione del Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio, in forma di lettera raccomandata o PEC, di volersi avvalere della clausola risolutiva.

La risoluzione del contratto di concessione di diritto o per inadempimento non dà diritto al concessionario ad alcun compenso e/o indennizzo di sorta e comporta l'incameramento della cauzione definitiva prestata, fermo restando comunque il diritto del Comune di Casciana Terme Lari di chiedere il risarcimento dei danni per disservizio.

Nel caso di risoluzione contrattuale, all'operatore economico saranno riconosciuti introiti sino al giorno della disposta risoluzione.

Nel caso di danni alle strutture o penali, l'Amministrazione potrà avvalersi della Cauzione, senza bisogno di diffide formali.

##### **Recesso**

Il Comune di Casciana Terme Lari ha facoltà, in caso di sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di recedere in ogni momento dal contratto di concessione con preavviso di almeno trenta giorni; in tal caso l'Operatore Economico non ha diritto a nessuna pretesa in ordine al recesso.

#### **Art. 13 – SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese contrattuali sono a carico dell'operatore economico affidatario della concessione per la gestione dell'Area Camper

Casciana Terme Lari, lì Febbraio 2022

*Il Responsabile del Servizio  
Risorse per le Imprese e il Territorio*  
**Arch. Nicola Barsotti**

