



**COMUNE DI VICENZA**  
Settore Patrimonio ed Espropri

**capitolato Speciale per la concessione di servizi consistente nell'attività di gestione del complesso immobiliare di proprietà comunale sito in Via Strasburgo a Vicenza e da adibirsi ad autorimessa pubblica.**

**Articolo 1 - Oggetto.**

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione di servizi inerenti la gestione del complesso immobiliare di proprietà comunale sito a Vicenza in Via Strasburgo da adibirsi ad autorimessa pubblica a pagamento.

Il rapporto tra il Comune di Vicenza e il concessionario avrà carattere di concessione amministrativa, in quanto il complesso immobiliare è soggetto al regime dei beni demaniali ai sensi dell'articolo 824 e seguenti del codice civile.

**Articolo 2 – Descrizione complesso immobiliare.**

Il complesso immobiliare sito a Vicenza in Via Strasburgo e oggetto del presente capitolato è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza – foglio 64 mappale 2127 sub. 1, cat. C/6 di mq 3301 – dove sono individuati n.131 posti auto come da planimetria allegata al presente atto;
- Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza – foglio 64 mappale 2127 sub. 2, cat. C/3 di mq 159 come da planimetria allegata al presente atto.

Il complesso immobiliare sarà dato in gestione privo di qualsiasi impianto, nello stato di conservazione in cui si trova attualmente, a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo per qualunque errore nella descrizione del complesso immobiliare, intendendosi le condizioni e le superfici espressamente conosciute e accettate nel loro complesso dagli offerenti.

**Articolo 3 – Durata della concessione.**

La concessione della gestione del complesso immobiliare avrà la durata di 9 (nove) anni, decorrenti dall'acquisizione delle documentazioni di cui all'articolo 6 e comunque da tre mesi dalla stipulazione dell'atto di concessione.

Alla scadenza la concessione non potrà intendersi tacitamente rinnovata.

**Articolo 4 – Canone di concessione e modalità di pagamento.**

Il canone base per la concessione della gestione del complesso immobiliare è stabilito in € 15.000,00 (quindicimila/00) annui, oltre all'IVA.

Il canone di concessione annuo offerto, al netto dell'IVA, dovrà essere superiore al canone di concessione annuo posto a base di gara.

Il canone annuo offerto sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il concessionario dovrà corrispondere il canone annuo offerto, oltre all'IVA, in tre rate quadrimestrali anticipate di uguale importo.

Il canone di concessione dovrà essere pagato presso la Tesoreria del Comune di Vicenza entro 20 giorni dall'inizio di ogni quadrimestre.

Nel caso di mancato pagamento rispetto alle scadenze sopra riportate, il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di dichiarare decaduta la concessione ai sensi dell'articolo 13 del presente capitolato e di introitare la cauzione di cui all'articolo 12 del presente capitolato.

**Articolo 5 – Criterio di aggiudicazione.**





La procedura di gara sarà esperita ai sensi del D.Lgs. n.50 del 18 aprile 2016 e del R.D. n.827 del 23 maggio 1924 in quanto compatibili.

La gestione del complesso immobiliare sarà concessa a chi avrà offerto il canone annuo, al netto dell'IVA, di importo più elevato rispetto al canone annuo posto a base di gara di cui all'articolo 4 del presente capitolato.

Non saranno considerate valide offerte condizionate, incomplete, redatte in modo imperfetto o parziale, di importo inferiore alla base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta.

#### **Articolo 6 – Obblighi per il concessionario.**

Il concessionario dovrà richiedere e ottenere tutti i documenti, compreso il Certificato di Prevenzione Incendi, occorrenti per adibire la parte del complesso immobiliare a ciò destinata ad autorimessa, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio di detti documenti da parte del Comune di Vicenza o di altri enti pubblici.

Il concessionario deve eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi necessari per mettere a norma il complesso immobiliare per gli usi stabiliti.

Il concessionario dovrà altresì provvedere a propria cura e spese all'installazione degli impianti e delle attrezzature occorrenti per la gestione dell'autorimessa, nonché provvedere alle verifiche periodiche di quanto ha installato.

Il concessionario dovrà eseguire a propria cura e spese eventuali interventi di adeguamento che dovessero rendersi necessari ai fini degli usi stabiliti, con particolare riferimento alla vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, antincendio, sicurezza, igiene e sanità.

Il concessionario dovrà provvedere alla pulizia e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, del complesso immobiliare, nonché alla manutenzione degli impianti e delle attrezzature che avrà installato presso il medesimo ai fini gestionali.

Il concessionario dovrà individuare e delimitare i posti auto con apposita segnaletica orizzontale e verticale.

Il concessionario dovrà intestarsi le utenze per l'approvvigionamento di acqua, energia elettrica e gas riscaldamento; nonché farsi carico di tutte le spese usualmente spettanti ai conduttori.

Il concessionario dovrà ottemperare a tutte le disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e di assicurazione infortunistica, previdenziale, sociale e assistenziale per i propri dipendenti eventualmente in servizio presso il complesso immobiliare oggetto del presente capitolato.

Il concessionario dovrà fornire al Comune di Vicenza documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi a seguito degli obblighi di cui al presente articolo.

Al termine della concessione il concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo per le spese sostenute a seguito del presente articolo, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 13 nel caso di revoca per motivi di interesse pubblico.

#### **Articolo 7 – Modalità di gestione del complesso immobiliare.**


L'unità immobiliare Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza – foglio 64 mappale 2127 sub. 1, cat. C/6 di mq 3301 – dove sono individuati n.131 posti auto – deve essere adibita ad autorimessa pubblica a pagamento.

L'unità immobiliare Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza – foglio 64 mappale 2127 sub. 2, cat. C/3 di mq 159 – deve essere adibita a laboratorio o a deposito, funzionale alla preminente attività di autorimessa.

Il concessionario deve compiere tutte le prestazioni necessarie per consentire a terzi la sosta a pagamento presso l'autorimessa, in orario diurno e notturno, sia nei giorni lavorativi, sia in quelli prefestivi e festivi, senza soluzione di continuità.

La sosta di terzi presso l'autorimessa non potrà essere sospesa per alcun motivo senza il preventivo benestare del Comune di Vicenza, salvo causa di forza maggiore; in tale evenienza, eventuali





sospensioni devono essere tempestivamente comunicate al Comune di Vicenza, il quale si riserva di accettarle per comprovati motivi.

Il concessionario deve provvedere in tutto e per tutto alla conduzione dell'autorimessa pubblica a pagamento, garantendo il regolare funzionamento della medesima e assicurando agli utenti opportuni livelli di comfort, igiene, sicurezza e decoro.

Qualora, per il funzionamento dell'autorimessa, il concessionario dovesse dover disporre di eventuale personale, questi dovrà essere opportunamente addestrato e numericamente adeguato ai flussi di utenza. Inoltre, il personale dovrà assicurare un comportamento improntato alla massima cortesia, correttezza e collaborazione con gli utenti, nonché alla massima collaborazione con il personale del Comune di Vicenza. Nessun onere sarà a carico del Comune di Vicenza per l'eventuale assunzione di personale da parte del concessionario.

Il concessionario potrà stabilire:

- termini e modalità di utilizzo dell'autorimessa pubblica a pagamento da parte dei terzi;
- tariffe applicabili;
- riparto dei posti auto disponibili tra le varie tipologie di sosta a pagamento;
- modalità di esazione dei pagamenti anche sotto forma di abbonamento;
- orari di apertura e chiusura dell'autorimessa e quindi di accessibilità alla medesima da parte dei terzi,
- predisposizione e commercializzazione di carte e buoni prepagati;
- quant'altro sia necessario per la regolare e proficua gestione dell'autorimessa.

#### **Articolo 8 – Responsabilità.**

Il concessionario dovrà tenere indenne il Comune di Vicenza da ogni danno e da qualsiasi responsabilità verso terzi per atti e fatti, anche omissivi, connessi con l'attività di gestione del complesso immobiliare, anche se imputabili ai suoi dipendenti o agli utilizzatori.

Il concessionario sarà tenuto a rispondere di eventuali danni causati al complesso immobiliare per tutta la durata della concessione.

#### **Articolo 9 - Polizze assicurative.**

Prima della stipula dell'atto di concessione, l'aggiudicatario dovrà comprovare producendone copia di avere stipulato con primaria compagnia polizza di assicurazione per responsabilità civile generale verso terzi con un massimale non inferiore a € 3.000.000,00 (tremilioni/00), nonché polizza di assicurazione per eventuali rischi di incendio del complesso immobiliare oggetto del presente atto per un massimale unico di almeno € 1.000.000,00 (unmilione/00).

#### **Articolo 10 – Facoltà di controllo del Comune di Vicenza.**

Il Comune di Vicenza si riserva ampio potere di controllo sulla corretta gestione del complesso immobiliare, sullo stato di conservazione del medesimo, nonché sull'osservanza delle clausole contenute nell'atto di concessione.


#### **Articolo 11 – Divieto di cessione dell'atto di concessione e sub concessione delle unità immobiliari.**

Il concessionario non potrà, in tutto o in parte, cedere l'atto di concessione.

Il concessionario potrà sub concedere a terzi, previa preventiva comunicazione al Comune di Vicenza, l'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza – foglio 64 mappale 2127 sub. 2, cat. C/3 di mq 159 – da adibirsi a laboratorio o a deposito, funzionale alla preminente attività di autorimessa.

Il concessionario non potrà, in tutto o in parte, sub concedere a terzi l'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza – foglio 64 mappale 2127 sub. 1, cat. C/6 di mq 3301 – dove sono individuati n.131 posti auto – da adibirsi ad autorimessa pubblica a pagamento.





Nel caso di violazioni dei divieti di cui sopra, il Comune di Vicenza dichiarerà decaduta la concessione e introiterà la cauzione di cui all'articolo 12, fatto salvo il risarcimento di ogni danno conseguente.

L'affitto o la compravendita dell'azienda, nel rispetto dei limiti temporali della concessione, dovranno essere autorizzati dal Comune di Vicenza cui dovrà essere inviato il relativo preliminare.

#### **Articolo 12 – Cauzione.**

Prima della stipula dell'atto di concessione, l'aggiudicatario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dovrà versare presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale pari a due quadrimestralità del canone di concessione annuo offerto, IVA compresa, indicando la causale del versamento.

Nel caso di inadempienze del concessionario, compreso il caso di mancato pagamento del canone di concessione, nonché in caso di decadenza della concessione di cui all'articolo 13 del presente capitolato, il deposito cauzionale, salvo il diritto del Comune di Vicenza al risarcimento di eventuali maggiori danni, potrà essere incamerato in tutto o in parte a titolo di penale. Il concessionario dovrà ricostruire o reintegrare il deposito cauzionale entro 10 giorni dal ricevimento del relativo avviso.

Il deposito cauzionale, che sarà infruttifero, resterà vincolato per l'intera durata dell'atto di concessione, comprese eventuali proroghe, e sarà restituito solo dopo la definizione di ogni pendenza concernente l'atto di concessione medesimo.

Il deposito cauzione potrà essere sostituito da una fideiussione bancaria o da una polizza assicurativa di pari importo e avente la durata dell'atto di concessione.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovranno prevedere l'espressa rinuncia al beneficio delle preventiva escussione del debitore principale.

#### **Articolo 13 – Decadenza e revoca della concessione.**


Il Comune di Vicenza si riserva la facoltà di dichiarare la decadenza della concessione della gestione del complesso immobiliare nei seguenti casi:

- frode nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- mancato pagamento del canone di concessione per due quadrimestri;
- cessione dell'atto di concessione o sub concessione dell'autorimessa;
- diversa destinazione del complesso immobiliare rispetto agli usi previsti;
- forme illecite, illegittime e, comunque, improprie della gestione del complesso immobiliare che siano tali da causare gravi danni materiali e morali al Comune di Vicenza;
- decadenza del Certificato di Prevenzione Incendi e dell'assicurazione;
- sospensione o interruzione della gestione dell'autorimessa per motivi non dipendenti da cause di forza maggiore;
- concordato preventivo o fallimento della ditta concessionaria;
- il concessionario non abbia acquisito la documentazione di cui all'articolo 6 del presente capitolato entro tre mesi dalla stipula dell'atto di concessione.

La decadenza avrà effetto dopo un mese dal ricevimento di apposita comunicazione senza che il concessionario possa accampare pretesa alcuna e con ogni riserva per azioni finalizzate al risarcimento di eventuali danni, per i quali il Comune di Vicenza si avvarrà anche della cauzione versata.

Il Comune di Vicenza si riserva altresì la facoltà di revocare la concessione in tutto o in parte per motivi di interesse pubblico, previo preavviso di almeno 6 mesi; in tale ipotesi il concessionario avrà diritto al rimborso di parte delle spese complessive documentate e sostenute come da articolo 6 del presente capitolato, con importo del rimborso determinato con criterio di proporzionalità rispetto alla scadenza dell'atto di concessione.

#### **Articolo 14 – Recesso**



Il Comune di Vicenza riconosce al concessionario la facoltà di recesso, previo preavviso di almeno tre mesi.

In tale caso il concessionario nulla potrà pretendere a titolo di rimborso per le spese sostenute a seguito degli obblighi di cui all'articolo 6 del presente capitolato.

#### **Articolo 15 – Restituzione del complesso immobiliare.**

Alla scadenza della concessione, in caso di decadenza, revoca o di recesso, il concessionario deve riconsegnare al Comune di Vicenza il complesso immobiliare libero da cose (compresi gli impianti e le attrezzature che il concessionario avrà installato per garantire il funzionamento dell'autorimessa), previa verifica dello stato dei luoghi, tenuto conto del normale stato di usura.

Salvo quanto riportato all'articolo 13 in caso di revoca per motivi di interesse pubblico, per i miglioramenti e le addizioni apportate, che rimarranno di proprietà del Comune di Vicenza, al fine di mettere a norma il complesso immobiliare, di adeguarlo agli usi prestabiliti o a seguito dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo.

#### **Articolo 16 – Spese contrattuali.**

L'aggiudicatario dovrà stipulare l'atto di concessione entro il termine stabilito da apposita comunicazione del Comune di Vicenza.

Qualora l'aggiudicatario non dovesse rispettare i termini indicati nella suddetta comunicazione, il Comune di Vicenza potrà revocare l'aggiudicazione ponendo a carico dello stesso aggiudicatario le eventuali ulteriori spese che dovesse sostenere per la stipulazione con altro contraente.

Nel caso di cui sopra e nel caso di decadenza o di recesso, si procederà allo scorrimento della graduatoria di gara al fine di individuare il soggetto cui concedere la gestione del complesso immobiliare sino alla scadenza dell'atto di concessione da stipularsi o stipulato in esecuzione del presente capitolato d'oneri.

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto di concessione saranno a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere a propria cura alla eventuale registrazione del medesimo.

#### **Articolo 17 – Trattamento dei dati personali.**

Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003 i dati forniti dai soggetti partecipanti alla gara saranno raccolti e trattati esclusivamente per le finalità previste dalla gara medesima e per l'eventuale stipula dell'atto di concessione.