



COMUNE DI MARACALAGONIS

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 35

DEL 23.03.2018

OGGETTO: CONCESSIONE PER L'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "PARCO GESSA" - APPROVAZIONE E AUTORIZZAZIONE PROGETTO PRESENTATO DAL CONCESSIONARIO DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO, FUNZIONALE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE CONCESSO.

L'anno **duemiladiciotto** addì **ventitre** del mese di **marzo** alle ore **09,30** nella apposita sala del Comune, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme previste.

Presiede l'adunanza Sindaco Pro tempore, Mario Fadda e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti Signori:

| | | <i>PRESENTE</i> | <i>ASSENTE</i> |
|-----------------------------|-------------|-----------------|----------------|
| FADDA MARIO | SINDACO | X | |
| SERRA GIOVANNA MARIA | VICESINDACO | X | |
| GHIRONI SEBASTIANO | ASSESSORE | X | |
| MELIS ANTONIO | ASSESSORE | X | |
| UCCHEDDU MARIA RITA | ASSESSORE | X | |
| PEDDITZI PASQUALE | ASSESSORE | X | |
| Totale | | 6 | 0 |

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopraindicato.

Partecipa il vicesegretario comunale Enrico Ollosu .

PREMESSO che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto, redatta nel testo di seguito riportato, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

- ☒ Il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Manutenzioni - Ambiente, per quanto concerne la regolarità Tecnica;
- ☒ Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario, per quanto concerne la regolarità Contabile;

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Maracalagonis è proprietario dell'immobile denominato "Parco Gessa", ubicato in Via Nazionale angolo Via Gessa, costituito da un'area di circa 2420 mq., distinta in Catasto al Foglio 4, Particelle nn. 827 e 828;
- il predetto immobile non viene attualmente utilizzato per funzioni istituzionali e si trova in stato di normale manutenzione e necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a seguito della necessità di pervenire ad una valorizzazione dell'immobile tramite concessione a idoneo soggetto che svolga la propria attività in campo sociale, tenuto conto della sua ubicazione, si è ritenuto che la concessione venisse remunerata attraverso interventi di ristrutturazione e adeguamento normativo da realizzare a cura del concessionario con oneri a proprio carico;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 10-03-2017, esecutiva a termini di legge, si è stabilito di promuovere la valorizzazione dell'immobile denominato "Parco Gessa", stabilendone altresì gli indirizzi a cui attenersi per l'esperimento della gara di concessione della struttura;
- con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 799 del 08-11-2017, a seguito degli esiti delle precedenti n. 3 gare d'appalto con Procedura Aperta per l'affidamento della concessione dell'immobile in argomento, andate tutte deserte, per mancanza di offerte (indette con Determinazioni del Servizio Tecnico n.192 del 24-03-2017, n. 339 del 23-05-2017, n. 404 del 20-06-2017), è stata disposta l'aggiudicazione definitiva della Concessione dell'immobile denominato "Parco Gessa" in argomento, in favore della Ditta SANTA KLAUS SrL, con sede legale in Cagliari Via Sonnino n. 99, approvando contestualmente lo schema di contratto di concessione.

VISTO il Contratto di Concessione per l'uso dell'immobile di proprietà del Comune di Maracalagonis denominato "Parco Gessa", per il periodo 2017 / 2023 (durata anni 6), stipulato in data 27-12-2017, con il concessionario affidatario Ditta SANTA KLAUS SrL, con sede legale in Cagliari Via Sonnino n. 99.

PRESO ATTO:

- che ai termini dell'Art. 2 del Contratto, la Concessione dell'immobile comporta per la ditta affidataria l'obbligo di realizzare, con oneri a proprio carico, i lavori di adeguamento normativo e funzionale, di manutenzione straordinaria e ordinaria necessari per rendere l'immobile adeguato rispetto all'attività che dovrà essere svolta nel medesimo, ai fini dell'ottenimento del Certificato di Agibilità, previo ottenimento dei necessari Nulla Osta, pareri e titoli abilitativi, a totale carico del concessionario, nel rispetto della proposta progettuale contenuta nel piano di gestione presentato dal concessionario in sede di gara;
- che ai termini dello stesso Art. 2 del Contratto, tutte le opere realizzate dal concessionario resteranno di proprietà del Comune di Maracalagonis senza che il concessionario possa chiedere alcun indennizzo di sorta;
- che ai termini dell'Art. 4 del Contratto, l'importo dei lavori da eseguire a cura e spese del concessionario, previa autorizzazione del Comune di Maracalagonis e acquisizione del titolo abilitativo previsto dal Testo Unico e normativa regionale sull'edilizia, necessari per rendere l'immobile pienamente agibile e funzionale rispetto all'attività da svolgere, verrà annualmente e proporzionalmente scomputato dall'importo dovuto del canone da corrispondere a favore del Comune di Maracalagonis, fino a esaurimento dell'importo complessivo (dedotto dal computo metrico estimativo del relativo progetto);
- che ai termini dell'Art. 6 del Contratto, il concessionario si obbliga a:
 - Realizzare gli interventi previsti nel piano di gestione dell'immobile presentato in sede di offerta di gara;
 - Presentare entro 60 giorni dalla data di stipula del Contratto di concessione, il Progetto completo dei lavori di Adeguamento normativo e funzionale, di manutenzione straordinaria e ordinaria, ritenuti necessari per rendere agibile la struttura, al fine di acquisire l'autorizzazione da parte della Giunta Comunale per la realizzazione degli interventi, ed entro 60 giorni dall'approvazione e autorizzazione della Giunta Comunale, richiedere il titolo abilitativo previsto nel Testo Unico e normativa regionale in materia di attività edilizia per la realizzazione dei lavori.

VISTO il progetto trasmesso dalla ditta concessionaria SANTA KLAUS SrL, assunto al protocollo n. 2891 in data 28-02-2018, a firma del tecnico Ing. Lorrai Giuseppe, relativo ai lavori da eseguire ai fini dell'adeguamento normativo e funzionale e manutenzione straordinaria dell'immobile, portante ad oggetto "Lavori di Installazione di una struttura lignea da ubicare all'interno del Parco Comunale Gessa".

RITENUTO opportuno, ai sensi dell'Art. 6 del Contratto di Concessione, approvare ai fini autorizzativi dei lavori il sopra indicato progetto, fermo restando l'obbligo in capo al concessionario, di richiedere entro 60 giorni dalla comunicazione della presente delibera di autorizzazione, il relativo titolo abilitativo previsto nel Testo Unico in materia di attività edilizia per la realizzazione dei lavori.

PRESO ATTO che alla presente deliberazione sono allegati i pareri di legge previsti dall'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000.

VISTA la proposta del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Manutenzione - Ambiente, formulata nel testo risultante dalla presente deliberazione.

ACQUISITI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

VISTO il parere espresso dal Segretario Comunale in ordine alla conformità giuridico amministrativa della presente deliberazione;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n. 1 del 24-01-2018 di attribuzione della responsabilità del Servizio Lavori Pubblici – Manutenzioni – Ambiente al P. Ed. Mauro Etzi.

VISTI:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, recante Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, e successive modificazioni e integrazioni;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Con votazione unanime e palese, espressa per alzata di mano

DELIBERA

DI DARE ATTO che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI APPROVARE ai fini Autorizzativi, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 6 del Contratto di Concessione per l'uso dell'immobile di proprietà del Comune di Maracalagonis denominato "Parco Gessa", stipulato in data 27-12-2017 con il concessionario affidatario Ditta SANTA KLAUS SrL, con sede legale in Cagliari Via Sonnino n. 99, il Progetto dei Lavori di Installazione di una struttura lignea da ubicarsi all'interno del Parco Comunale Gessa, presentato dalla stessa ditta affidataria al prot. n. 2891 del 28-02-2018, il quale si intende allegato alla presente anche se materialmente agli atti dell'Ufficio Tecnico;

DARE ATTO che ai sensi dello stesso Art. 6 del Contratto di Concessione, sussiste l'obbligo in capo al concessionario, di richiedere entro 60 giorni dalla comunicazione della presente delibera di autorizzazione, il relativo titolo abilitativo previsto nel Testo Unico e dalla normativa regionale in materia di attività edilizia per la realizzazione dei lavori;

DI DICHIARARE il presente atto, con separata votazione unanime espressa per alzata di mano, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Si allega alla presente (in formato digitale):

- Relazione Tecnica;
- Contratto di Concessione Parco Gessa.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

F.to rag. Mario Fadda

Il Vicesegretario Comunale

F.to Enrico OLLOSU

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N°267
Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli Enti Locali

Sulla proposta di deliberazione di cui all' oggetto i sottoscritti hanno espresso i pareri di cui al seguente prospetto:

| | |
|--|--|
| PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA | Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica Maracalagonis, li 21/03/2018 Il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Manutenzioni - F.to Mauro Etzi |
| PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE | Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile Maracalagonis, li 22/03/2018 Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario F.to Enrico Ollosu |

PARERE DI CONFORMITA' GIURIDICO AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 8 comma 4 del Regolamento per la disciplina dei controlli interni.

ESPRIME

sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere di regolarità amministrativa FAVOREVOLE

Maracalagonis, li 22/03/2018

IL VICESEGRETARIO

Ollosu Enrico

Il sottoscritto Segretario comunale, ai sensi della legge regionale 4/02/2016, n. 2 e ss. mm.

ATTESTA

che copia della presente deliberazione è stata affissa in data 26/03/2018 all'Albo pretorio on Line per 15 giorni consecutivi (n. 506 di affissione) e contestualmente trasmessa ai capigruppo consiliari (Prot. n° 4226 del 26/03/2018);

Maracalagonis, li 26/03/2018

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

F.to Enrico Ollosu

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che l' esecutività della presente deliberazione decorre da **23/03/2018**

- ☐ - decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo;
- ☒ - perché dichiarata immediatamente eseguibile;

Maracalagonis, li 26/03/2018

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

F.to Enrico Ollosu

La presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso amministrativo e d'ufficio.

Maracalagonis, li 26/03/2018

COMUNE DI MARACALAGONIS

PROVINCIA DI CAGLIARI

Via Gualtierio Gessa, 1 - 09040

**LAVORI DI INSTALLAZIONE DI STRUTTURA LIGNEA DA
UBICARSI ALL'INTERNO DEL PARCO COMUNALE GESSA**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

- Ing. Giuseppe Lorrain -



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 7081 Dott. Ing. GIUSEPPE LORRAI

VISTI E NOTE

IL COMMITTENTE

SANTA KLAUS s.r.l.

Via Sonnino n° 99 - 09127 - Cagliari

P.I. 03048820926

Il presente documento è di proprietà esclusiva e non può essere riprodotto né consegnato a terzi senza autorizzazione scritta, ex articolo 99, Legge 22/04/1941, n. 633.

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: LAVORI DI REALIZZAZIONE STRUTTURA IN LEGNEA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Lorrai, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 7081, con studio in Quartu Sant' Elena, via Transatlantico, 1/b, tel. 3476448355, e-mail studiotecnicolorrai@gmail.com; con incarico ricevuto dal Signor Paolo Orrù, nato a Maracalagonis il 29/03/1974, CF: RROPLA74C29E903G, residente a Maracalagonis in Via Minervini n°15/a, in qualità di amministratore unico della ditta "SANTA KLAUS Srl" CF/PI: 03048820926, avente sede a Cagliari in Via Sonnino n° 99; quale concessionario dell'immobile comunale denominato "Parco Gessa" sito nel Comune di Maracalagonis ed avente accesso dalla Via Gualtierio Gessa, 1 e via dei Mille, e confinante con la Via Nazionale.

A tale scopo:

DICHIARA

che l'immobile è provvisto di:

- Il fabbricato è distinto in Catasto al foglio n. 4 mappale n. 828.
- Nell'aria oggetto dell'intervento attualmente risultano realizzate le opere di recinzione esterna, parte cieche, in muratura, e parte a luce passante, in elementi metallici, gli accessi carrabili e pedonali all'area parco sono stati realizzati in elementi metallici. All'interno del lotto risultano presenti inoltre delle aree giochi attrezzate per i bimbi, versanti in condizioni fatiscenti, che si presume andranno sostituite, delle aree dedicate alle sedute dei fruitori del parco stesso, degli arbusti ed una zona dedicata ai servizi igienici in totale abbandono e resa inservibile da atti vandalici.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

La presente proposta progettuale consiste nella realizzazione di una struttura modulare lignea, delle dimensioni rispettivamente di lunghezza m. 15,00, larghezza m. 6,00, altezza m. 2,80, per un totale di circa mc. 250,00 di superficie coperta da destinarsi all'attività di ristorazione, preparazione cibi e bevande e servizi connessi.

Non sono previste opere di basamento fisse, tipo magroni e palificate, su cui poggiare la struttura, in quanto sarà di tipo pre-assemblata in stabilimento e montata sul posto.

Le pareti esterne perimetrali portanti avranno uno spessore di cm. 12,00 ed avranno la seguente stratigrafia:

- tavolato maschio femmina per esterno in legno d'abete, con finitura in legno a vista;
- listelli in legno d'abete di sezione adeguata;
- tavolato maschio femmina per interno, in legno d'abete, finitura in legno a vista;
- rivestimento in materiale plastico PVC di colore chiaro, sino ad un'altezza di cm. 200, nella zona di lavorazione.

Le pareti interne portanti avranno uno spessore di circa cm. 12,00 ed avranno la seguente stratigrafia:

- tavolato maschio femmina per maschio femmina in legno, con finitura in legno a vista;
- listelli in legno d'abete di sezione adeguata;
- tavolato maschio femmina per interno, in legno, finitura in legno a vista; rivestimento in materiale plastico PVC di colore chiaro, sino ad un'altezza di cm. 200, nella zona di lavorazione.

La copertura verrà realizzata piana, con leggera pendenza per il corretto deflusso delle acque meteoriche ed avrà la seguente stratigrafia:

- travatura in legno lamellare d'abete, di sezione adeguata;
- tavolato maschio femmina in legno, da posizionare sotto i traversi in legno lamellare, con finitura interna in legno;
- posizionamento di pannelli coibentati, dello spessore adeguato;
- posizionamento, quale finitura esterna, di guaina catramata ardesiata.

La pavimentazione verrà realizzata con pannelli in OSB, dello spessore adeguato con finitura in materiale plastico di colore chiaro. Essa risulterà sollevata rispetto al piano di calpestio di cm. 10, per consentire il passaggio degli impianti.

Gli infissi realizzati in PVC, di colore chiaro, saranno ad alta efficienza e garantiranno il necessario rapporto aeroilluminometrico in ogni ambiente. Verrà installata una porta scorrevole di accesso al locale. Ogni infisso sarà dotato di serrature, maniglie e vetrocamera di sicurezza.

Le porte interne saranno realizzate in legno tamburato e saranno dimensionate in maniera da garantire i parametri minimi di visitabilità degli ambienti.

A coronamento della struttura nella parte prospiciente l'area parco si prevede l'installazione di una eventuale pergotenda aperta a protezione dell'ombreggiamento del maggior fabbricato. All'interno della struttura è possibile individuare tre macro aree ben distinte e delimitate in base alla propria destinazione, una prima in cui son previsti gli spazi dedicati alla preparazione di cibi e bevande, ad uso esclusivo del personale, una seconda dedicata al pubblico ed alla somministrazione dei servizi a loro offerti, ed infine una terza in cui sono presenti due servizi igienici, distinti per sesso, ed un servizio spogliatoio ad uso del personale.

Ogni ambiente è dotato di aereazione naturale e di infissi alto emissivi ad alte prestazioni. La struttura risulta termocondizionata.

Nel locale lavorazione e preparazione cibi è prevista l'installazione delle seguenti attrezzature: macchina del caffè professionale, macinacaffè, forno microonde, tostapane, forno per pizza professionale, friggitrice, scaldacqua a gas, lavastoviglie, impastatrice piccola, lavandino cucina, piano di lavorazione cucina delle dimensioni di circa cm. 120 * 60, banchi frigo, bancone bar attrezzato, armadi ad uso dispensa. Le pavimentazioni sono del tipo antiscivolo di sicurezza e i rivestimenti delle pareti di tipo ceramico conformi alle prescrizioni della normativa igienico-sanitaria per gli ambienti preparazione cibi.

Nella sala dedicata al pubblico sono presenti 4 tavoli con 6 sedute cadauno. Le pavimentazioni sono del tipo antiscivolo di sicurezza adatte a un traffico pedonale e facilmente lavabili, e le pareti perimetrali sono adeguatamente coibentate e non hanno rivestimenti ceramici, per esaltare le peculiarità della struttura lignea.

La futura struttura rispetterà il piano acustico vigente ed i parametri minimi previsti per le attività di questo tipo, cioè gli edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili:

$R_w=50$ dB $D_{2m,nT,w} = 42$ dB $L_{n,w} = 55$ dB $L_{A5max} = 35$ dB $L_{Aeq} = 35$ dB

Non verrà effettuata nessuna modifica delle parti strutturali della struttura perimetrale delimitante l'area parco oggetto della concessione e verranno rispettati i colori originali e caratteristiche morfologiche del luogo, verranno giustamente realizzate delle manutenzioni ordinarie nelle parti in cui si renderanno necessarie.

Gli arbusti e il verde presenti nel parco verranno rimessi a dimora e curati in base alle indicazioni dell'Amministrazione comunale e alle prescrizioni del bando di gara.

Le opere succitate verranno realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie.

Quartu Sant' Elena, 28/02/2018

COMUNE DI MARACALAGONIS - PROVINCIA DI CAGLIARI

CONTRATTO DI CONCESSIONE PER L'USO DELL' IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARACAGONIS DENOMINATO CONCESSIONE DEL PARCO GESSA 2017 - 2023 SITO IN VIA NAZIONALE ANGOLO VIA GESSA IN MARACALAGONIS

L' anno **duemiladiciasette** il giorno **27** del mese di **dicembre**, presso il Servizio Tecnico e Patrimonio

TRA

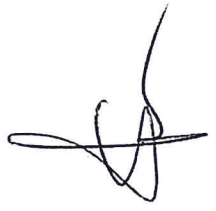
Il Comune di Maracalagonis, con sede legale in Maracalagonis, via Nazionale n. 49, codice fiscale 80011730928, rappresentato da

Ing. Sergio Garau nato a Cagliari il 20.04.1964 e in qualità di **Responsabile del Servizio Tecnico e Patrimonio del comune di Maracalagonis**, domiciliato ai fini del presente contratto presso questo Comune, e nominato nella qualità sopracitata in virtù del decreto del Sindaco pro tempore n. 03 del 28/02/2017, ai sensi di quanto previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, di seguito denominato anche "concedente".

La ditta **SANTA KLAUS srl** con sede legale in CAGLIARI via Sonnino 99, codice fiscale 03048820926, rappresentata dal signor Paolo Orrù nato a Maracalagonis il 29.03.1974 in qualità di Legale rappresentante del sopracitato operatore economico, di seguito denominato anche "concessionario".

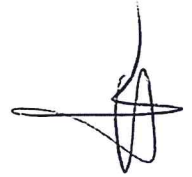
Premesso che:

- il Comune di Maracalagonis è proprietario dell'immobile denominato "Parco Gessa", costituito da un area di circa 2420 mq meglio descritta nell'elaborato grafico e nella relazione tecnica e documentazione fotografica allegata al presente atto sotto la lettera "A";
- il predetto immobile non viene utilizzato per funzioni istituzionali e si trova in stato di normale manutenzione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria;
- è stata ravvisata l'opportunità di pervenire ad una valorizzazione dell'immobile concedendolo ad un soggetto che svolga la propria attività in


SANTA KLAUS srl
Via Sonnino n° 99 - 09127 - Cagliari
P.I. 03048820926

campo sociale, tenuto conto della sua ubicazione, stabilendo che la concessione venga remunerata attraverso interventi di ristrutturazione e adeguamento normativo che verranno realizzati dal concessionario con oneri a proprio carico;

- con deliberazione della Giunta Comunale n.20 del 10.03.2017, esecutiva a termini di legge, si è stabilito di promuovere la valorizzazione dell'immobile denominato "Parco Gessa", stabilendone gli indirizzi;
- la Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 192 del 24/03/2017, con la quale è stata indetta la procedura aperta per l'affidamento in concessione dell'immobile comunale denominato "Parco Gessa"; detta procedura non ha prodotto effetti in quanto la gara è risultata deserta;
- la Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 339 del 23/05/2017, con la quale è stata indetta una seconda procedura aperta (reiterando la precedente alle medesime condizioni) per l'affidamento in concessione dell'immobile comunale denominato "Parco Gessa"; anche questa seconda procedura non ha prodotto effetti in quanto la gara è risultata deserta;
- la Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 404 del 20/06/2017, con la quale è stata indetta una terza procedura aperta (reiterando le precedenti e modificando alcune condizioni e il valore a base d'asta del canone concessorio minimo, fissandolo pari a 1.000 euro annui) per l'affidamento in concessione dell'immobile comunale denominato "Parco Gessa"; anche questa terza procedura, nonostante l'interessamento e l'effettuazione dei sopralluoghi assistiti previsti dal bando non ha prodotto effetti in quanto la gara è risultata ancora deserta e senza concorrenti offerenti ;
- con la determinazione del responsabile del servizio Tecnico n. 799 del 08.11.2017 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva della concessione in argomento in favore della ditta SANTA KLAUS srl con sede legale in



SANTA KLAUS srl
Via Sonnino n° 99 - 09127 - Cagliari
P.I. 03048820926

- è stato accertato il possesso dei requisiti dichiarati in sede di procedura di gara, come risulta dalla attestazione a firma responsabile del servizio tecnico agli atti;

1. Oggetto della concessione.

In forza del presente atto e a far data dallo stesso il suddetto immobile è consegnato al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile viene concesso, a pena di decadenza dalla presente concessione, per lo svolgimento delle attività indicate nel piano di gestione dell'immobile e delle connesse attività, presentato in sede di presentazione della propria candidatura per l'affidamento della concessione in argomento sfociata poi nella determinazione n. 799/2017 sopracitata, e nel rispetto di tutto quanto sia previsto nel medesimo piano, che è allegato sotto la lett. B) al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale. La concessione dell'immobile comporta per la ditta l'obbligo di realizzare, con oneri a proprio carico, i lavori di adeguamento normativo e funzionale e di manutenzione straordinaria e ordinaria necessari per

SANTA KLAUS S.r.l.
Via Sonnino n° 99/09124 - Cagliari
P.I. 03048820926

rendere l'immobile adeguato rispetto all'attività che dovrà essere svolta nel medesimo, nonché per l'ottenimento del certificato di agibilità e di ogni autorizzazione, nulla osta o parere necessario, che sono a totale carico del concessionario, il tutto nel rispetto della proposta progettuale contenuta nel sopraindicato piano di gestione presentato dal concessionario in sede di procedura aperta.

Tutte le opere realizzate al periodo del termine concessorio resteranno di proprietà del Comune di Maracalagonis senza che il Concessionario possa chiedere alcun indennizzo per le opere realizzate.

Tutti gli oneri a carico del concessionario sono riportati all'art. 7 del disciplinare di gara che qui si intende integralmente richiamato e trascritto

3. Durata.

La concessione ha la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto di concessione. (rif. Art. 6 del bando di gara e art. 10 del disciplinare di gara già allegati alla determinazione n. 192 del 24/03/2017 e successive determinazioni di re-indizione della seconda procedura pubblica – n. 339 del 23/05/2017 e terza procedura pubblica – n. 404 del 20/06/2017)

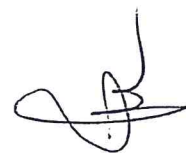
4. Canone concessorio.

Il canone concessorio annuo a carico del concessionario è determinato in € 1.010,00 (diconsi euro milledieci/00), da corrispondersi per 6 (sei) annualità anticipate, per complessivi € 6.060,00 (diconsi euro seimilasessanta/00) da versare annualmente, sul conto corrente bancario intestato al Comune di Maracalagonis – Servizio di Tesoreria, con indicazione della causale di versamento.

La decorrenza del canone concessorio è fissata nel giorno 27.12.2017 (data della sottoscrizione della presente scrittura privata)

Le rate del canone verranno versate entro il 27/12 di ciascun anno.

In caso di mancato pagamento del canone nel termine previsto, a qualsiasi causa esso sia dovuto, dal giorno successivo allo scadere del termine sono dovuti al Comune di Maracalagonis gli interessi di mora ai sensi dell'art. 1224 del codice civile.




SANTA KLAUS srl
Via Sonnino n° 98 - 09127 - Cagliari
P.I. 03048820926



SANTA KLAVIS ★
Via Sonnino n. 99 - 09127 - Cagliari
P.I. 03048820926

- custodire e mantenere l'immobile concesso, compresi gli impianti e l'area di pertinenza, in buono stato di manutenzione provvedendo, a proprie cura e spese, alla manutenzione ordinaria;

- provvedere a proprie spese all'adeguamento normativo e funzionale e alla manutenzione straordinaria dell'immobile e dei relativi impianti, nonché dell'area di pertinenza, coerentemente con la sua destinazione d'uso, acquisendo con oneri a proprio carico ogni autorizzazione, nulla osta, parere, certificazione, ecc. e necessario per il corretto utilizzo dell'immobile;
- richiedere le volture e/o intestare con spese a proprio carico tutte le utenze elettriche, idriche, telefoniche e di riscaldamento, nonché gestire, mantenere e assicurare la manutenzione dei relativi impianti;
- assumere a proprio carico, a decorrere dall'effettiva occupazione dell'immobile, le spese per gli allacci e i consumi delle utenze elettriche, idriche, telefoniche, di riscaldamento;
- assumere a proprio carico, a decorrere dall'effettiva occupazione dell'immobile, il pagamento di imposte, tasse, tariffe e diritti presenti e futuri, (compresa la tariffa sui rifiuti) dovute per legge e quant'altro, nonché le spese contrattuali, accessorie e conseguenti, secondo la normativa vigente.
- assumere a propria cura e spese ogni onere per dotare l'immobile di arredi e attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività previste nel piano di gestione e conformemente a quanto ivi previsto.

Il concessionario assume l'esclusiva responsabilità di qualsiasi danno che, nell'esercizio della concessione, dovesse derivare direttamente o indirettamente a persone o cose in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi di manutenzione e adeguamento normativo e funzionale a suo carico, sollevando a tal fine il Comune di Maracalagonis da ogni responsabilità. In caso di inadempimento degli obblighi di manutenzione e adeguamento normativo e funzionale gravanti sul concessionario, il Comune di Maracalagonis qualora ravvisi la necessità di evitare danni a persone o cose, potrà procedere ai relativi lavori con addebito delle spese a carico del concessionario, previa comunicazione di avvio del procedimento.

6. Obblighi del concessionario.



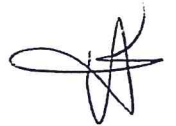
★ SANTA KLAUS S.p.A.
Via Sonnino n° 99 - 08127 - Cagliari
P.I. 03048820926

Il concessionario si obbliga a:

- 

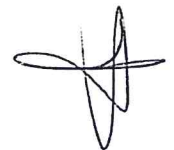
SANTA KLAUS srl
Via Sonnino n° 99 - 08127 - Cagliari
p.l. 03048320926

- Trasmettere al Comune di Maracalagonis, al termine dei lavori di cui ai punti precedenti, il certificato di regolare esecuzione degli interventi, entro tre mesi dalla loro ultimazione, corredandoli di apposita dichiarazione sulla conformità delle opere realizzate rispetto alle autorizzazioni concesse e di copia delle certificazioni di conformità degli impianti, anche ai fini dell'aggiornamento degli inventari e del conto del patrimonio del Comune;
- Custodire l'immobile e assicurarne la guardiana, a decorrere dalla stipula del contratto di concessione, mantenerlo costantemente in buono stato e realizzare durante il periodo contrattuale, a propria cura e spese, tutti gli interventi di adeguamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti edili, sugli impianti e nell'area esterna;
- Gestire la struttura secondo quanto indicato nel piano di gestione presentato in sede di procedura di gara, svolgendo le attività ivi previste, nel rispetto del cronoprogramma contenuto nel medesimo.
- Garantire l'effettivo e diretto esercizio della concessione senza la possibilità di sub concedere o sublocare a terzi l'immobile o parte di esso, né di cedere il contratto di concessione.
- Assumere ogni responsabilità per danni causati all'immobile, a persone o cose (compresi i propri aderenti) nell'esercizio della concessione, sollevando il Comune di Maracalagonis ogni responsabilità.
- Stipulare, a decorrere dalla stipula del contratto, con una compagnia assicurativa, con massimali adeguati, una polizza per rischio incendio, atti vandalici, calamità naturali, e danni all'immobile, nonché di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e a cose, causati nell'esercizio della concessione e della conduzione dell'immobile. La polizza dovrà essere approvata dal Comune di Maracalagonis e dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione.
- Assumere ogni responsabilità, in via esclusiva, in relazione alla osservanza di tutte le disposizioni applicabili al personale addetto all'attività, compresi il trattamento economico, le assicurazioni e gli oneri previdenziali e




SANTA KLAUS SRI
Via Sonrino n° 99 - 09127 - Cagliari
P.I. 03048820926

- assistenziali, prescritti dalla vigente normativa e alla sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, nonché in relazione agli obblighi assicurativi nei confronti dei propri aderenti.
- Svolgere l'attività prevista nel piano di gestione nel rispetto dello statuto dell'associazione e della normativa statale e regionale di settore, garantendo in ogni momento il rispetto dei diritti e della dignità dei soggetti beneficiari o coinvolti nelle attività.
 - Assumere a propria cura e spese la pulizia dei locali dell'immobile e dell'area esterna allo stesso, anche con riferimento agli interventi di prevenzione del rischio di incendio.
 - Provvedere alla manutenzione delle aree verdi immediatamente circostanti l'immobile, con sfalcio delle erbe infestanti, potature delle siepi e quant'altro occorra per garantire il decoro e la sicurezza antincendio dell'immobile e dell'area di pertinenza.
 - Presentare annualmente al servizio tecnico una relazione sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione dell'immobile concesso, fatta salva la facoltà per il servizio tecnico comunale di richiedere ulteriori dati ed informazioni in merito.
 - Trasferire al Comune di Maracalagonis, al termine del rapporto contrattuale, le nuove opere realizzate che resteranno nella proprietà dell'ente concedente, senza che ciò dia luogo al riconoscimento di alcun indennizzo in favore dell'associazione.
 - Autorizzare e consentire sopralluoghi periodici sia durante l'esecuzione dei lavori, che durante lo svolgimento delle attività, da parte del personale del Comune di Maracalagonis, al fine di accertare sia la regolarità dei lavori svolti nell'immobile concesso, e sia la regolarità della conduzione dell'attività.
 - Ogni altro onere descritto come a carico del concessionario e indicato all'art. 13 del disciplinare di gara già allegato alle sopraccitate determinazioni n. 139/2017, n. 339/2017 e n. 404/2017; in particolare si



SANTA KLAUS srl
via Sonnino n° 99 - 08127 - Cagliari
P.I. 03048820926



★ ★ ★
SANTA KLAUS,
Via Sonnino n° 99 - 00127 - Cap
P.I. 03048820926

Il concedente si obbliga a:

- sgomberare l'immobile, consegnandolo al concessionario libero da arredi e/o attrezzature e materiale vario; all'atto di consegna verrà redatto un verbale di consistenza sottoscritto dalle parti.
- consegnare al concessionario tutta la documentazione inerente l'immobile e ogni altro atto o elaborato necessario per la realizzazione dei lavori previsti nel presente contratto e per il corretto utilizzo dell'immobile;
- adempiere a quanto di competenza del comune di Maracalagonis, nell'ambito dei procedimenti connessi alla realizzazione degli interventi nell'immobile, di cui al presente contratto;

8. Divieto di subconcessione.

Il concessionario deve garantire l'effettivo e diretto esercizio della concessione senza possibilità di subconcedere a terzi l'immobile concesso o sue parti, né di cedere la presente concessione.

9. Obbligo di sgombero.

Al venir meno della concessione a qualsiasi causa dovuto, il concessionario è obbligato, a propria cura e spese, a sgomberare immediatamente l'immobile concesso e a riconsegnarlo in pristino stato. In mancanza, potrà provvedervi il Comune con addebito delle spese al concessionario, fatta salva ogni ulteriore azione di risarcimento dei danni e contestuale redazione di apposito verbale; per tale eventualità il concessionario solleva fin d'ora il Comune di Maracalagonis qualunque responsabilità per danni eventualmente arrecati a persone o cose presenti a qualsiasi titolo nell'immobile concesso.

10. Vigilanza e controlli.

Il Comune di Maracalagonis riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento e comunque almeno due volte l'anno, a controlli sull'uso e sullo stato manutentivo dell'immobile concesso e sulla conformità delle attività esercitatevi a tutte le prescrizioni e agli obblighi imposti o richiamati dal presente atto, nonché in generale sull'adempimento da parte del concessionario degli obblighi assunti con il presente atto. In occasione delle visite ispettive, di cui è redatto apposito verbale, il




★
SANTA KLAUS SRI
 Via Sonnino n° 99 - 00127 - Cagliari
 P.I. 03048820926

concessionario è tenuto a mettere a disposizione ogni documento o elaborato o quant'altro verrà richiesto dal concedente, in quanto utile ai fini del controllo.

11. Responsabilità , assicurazione e cauzione definitiva.

Il concessionario si assume la responsabilità per i danni eventualmente causati a persone o cose nell'esercizio della presente concessione, sollevando il Comune di Maracalagonis qualsiasi responsabilità.

Il concessionario ha stipulato con la società di assicurazioni HDI la polizza assicurativa n. 1086401163 che prevede i seguenti massimali di garanzia :

- *polizza di responsabilità civile verso terzi (per un massimale di 500.000,00 euro per sinistro);*
- *polizza risarcimento danni per distruzione parziale o totale di beni e attrezzature e per rischio incendio (valore assicurato del bene oggetto della concessione € 200.000,00 – partita 1)*

Il concessionario ha stipulato con la società di assicurazioni ELBA Assicurazioni spa la polizza assicurativa n. 1150439 che prevede i seguenti massimali di garanzia :

- *polizza per rischio locativo (per un importo pari ai 5 canoni concessori offerti e quindi € 5.050,00 avendo già provveduto al pagamento anticipato della prima annualità del canone concessorio*


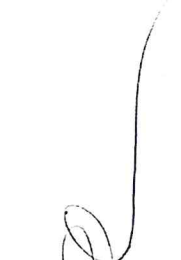
Le suddette coperture assicurative, che vengono espressamente accettate dal Comune di Maracalagonis, devono essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della presente concessione.

Qualora a causa dell'inadeguatezza dei massimali di polizza o delle carenze di copertura assicurativa i danni non fossero risarciti in tutto o in parte, il concessionario provvederà direttamente e in solido al relativo risarcimento.

Le suddette polizze prevedono il pagamento entro 15 giorni dalla richiesta di incameramento senza il beneficio della preventiva escussione.

12. Rinuncia del concessionario.

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione, con preavviso di almeno un anno, da comunicare al Comune di Maracalagonis a mezzo di raccomandata a/r. La rinuncia non comporta alcun rimborso del canone annuale versato, né il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato per l'annualità in corso e nei due anni successivi e comunque sino al completo





★ SANTA KLAUS SRL ★
Via Sonnino n° 99 - 08127 - Cagliari
P.I. 03048820926

sgombero e rimessione in pristino dell'immobile concesso, risultante da apposito verbale da redigere in contraddittorio tra il Comune di Maracalagonis il concessionario.

13. Decadenza dalla concessione.

Il concessionario decade dalla presente concessione nel caso in cui il Comune di ravvisi un uso dell'immobile concesso incompatibile con la sua destinazione o diverso dalle ragioni a base della presente concessione e, comunque, in ogni caso di grave inosservanza degli obblighi derivanti dal presente atto o imposti da norme di legge o di regolamento. In particolare, a titolo esemplificativo, sono causa di decadenza dalla presente concessione:

- Il mancato avvio dell'attività sociale, entro il termine previsto nel cronoprogramma contenuto nel piano di gestione allegato al presente contratto o comunque per almeno novanta giorni decorrenti dal predetto termine;
- l'inattività del concessionario ai fini della realizzazione dei lavori di manutenzione e adeguamento, e dell'insediamento per almeno novanta giorni dalla scadenza dei termini previsti nel presente contratto o nel piano di gestione allegato al presente contratto;
- il mancato svolgimento, durante il periodo contrattuale, delle attività indicate nel piano di gestione dell'immobile e delle connesse attività, per un periodo pari o superiore a novanta giorni;
- lo scioglimento, per qualsiasi causa, dell'associazione;
- la perdita, da parte del concessionario, dei requisiti per lo svolgimento dell'attività;
- la cancellazione della ditta dalla Camera di Commercio competente;
- l'utilizzo dell'immobile, da parte del concessionario, per attività diverse rispetto a quella prevista nel piano di gestione allegato al presente contratto;
- la mancata attuazione, da parte del concessionario, di quanto previsto nel piano di gestione allegato al presente contratto e in particolare dei lavori di



★ SANTA KLAUS SRL ★
Via Sonnino n° 99 - 08127 - Cagliari
P.I. 03048820926

adeguamento e manutenzione, nei termini previsti nel cronoprogramma ivi contenuto;

- il mancato pagamento anche di una sola annualità di canone nel termine previsto dal presente atto;
- l'impedimento dei controlli di cui all'art.10.

Prima di dichiarare la decadenza, il Comune di Maracalagonis un termine entro il quale il concessionario potrà presentare le sue deduzioni. Dell'avvio del procedimento di decadenza verrà data comunicazione al concessionario, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 241/1990.

La decadenza verrà dichiarata dal Comune di Maracalagonis atto del responsabile del servizio tecnico.

Al concessionario decaduto non spetterà alcun rimborso per le opere eseguite e per le spese sostenute, né alcun diritto a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

La decadenza non comporta alcun rimborso del canone annuale versato, né il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato per l'annualità in corso e nei due anni successivi e comunque sino al completo sgombero e rimessione in pristino dell'immobile concesso, risultante da apposito verbale da redigere in contraddittorio tra il Comune di Maracalagonis il concessionario.

Viene fatta salva la decadenza in caso di annullamento del provvedimento di affidamento della concessione.


14. Revoca.

Il Comune di Maracalagonis in qualsiasi momento revocare la presente concessione per sopravvenuti e prevalenti interessi pubblici, con obbligo per il concessionario di sgomberare l'immobile concesso con le modalità di cui all'art. 9. Previa valutazione del servizio tecnico, al concessionario potrà essere riconosciuto un rimborso nella minor somma tra l'importo delle spese eventualmente sostenute e l'aumento di valore eventualmente conseguito dall'immobile concesso per effetto dei miglioramenti apportati.

15. Occupazione a titolo scaduto.



SANTA KLAYS srl
Via Sonnino n° 99 - 09127 - Cagliari
P.I. 03048820926



★ ★
SANTA KLAUS SI
Via Sonnino n° 99 - 08127 - Cagliari
P.I. 03048820926

valore aggiunto e viene repertoriato nel registro delle scritture private del comune e
soggetto a registrazione in caso d'uso registrato.

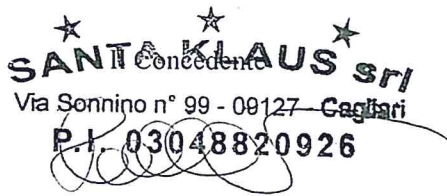
Il presente atto consta di n. 15 pagine su n. 15 fogli di carta resa legale e quanto fin
qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

Maracalagonis, palazzo municipale 27.12.2017

Il Concessionario

SANTA KLAUS srl



Ing. Sergio Garau

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Garau", written over a faint circular stamp.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, abstract shape.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, abstract shape.