

CITTA' DI RAGUSA
PORTO DI MARINA DI RAGUSA

PROGETTO ESECUTIVO

CAPITOLATO DI GESTIONE

Art. 1.- Finalità

Il porto turistico di Marina di Ragusa costituisce una infrastruttura fondamentale per la riqualificazione dell'offerta turistica dell'intero comprensorio ragusano.

L'Amministrazione Comunale di Ragusa provvederà ad individuare un Soggetto esecutore, prima, e gestore della stessa infrastruttura, dopo. Tale Soggetto dovrà offrire provata esperienza non solo nel settore della costruzione di porti, ma anche nella promozione e commercializzazione del prodotto portuale, nonché nella gestione dello stesso.

Art. 2.- Oggetto

L'appalto si pone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- A) l'affidamento del servizio di gestione con riguardo ai seguenti aspetti:
 - assistenza ai natanti;
 - assistenza all'utente;
- B) gestione e manutenzione:
 - strutture d'ormeggio;
 - viabilità e parcheggio;
 - impianti (idrici, elettrici, sicurezza, depurazione, rifiuti, etc);
- C) valorizzazione del Porto turistico di Marina di Ragusa, nel circuito della portualità turistica internazionale.

Art. 3.- Prestazioni

Le prestazioni di cui al punto A) dell'Art. 2 sono:

- a) assistenza giornaliera per le operazioni di ormeggio, disormeggio, alaggio e varo della imbarcazione, attraverso tutti gli impianti previsti in progetto;
- b) custodia e verifica giornaliera, diurna e notturna, degli ormeggi;
- c) radio comunicazione su canale WHF;
- d) servizio meteorologico;

- e) presenza giornaliera di un responsabile per i rapporti con l'utenza, con padronanza della lingua italiana ed inglese;
- f) servizio telefonico e fax, fotocopie;
- g) gestione negozi presenti in progetto, in proprio o attraverso locazioni;
- h) sicurezza e controllo, diurna e notturna, del Porto (videosorveglianza, diffusione sonora, illuminazione dello specchio liquido in caso di emergenza);
- i) servizi di bar ristoro e ristoranti ai dipartisti;
- j) messa a disposizione di servizi igienici;
- k) ufficio informazioni;
- l) assistenza sanitaria con reperibilità del personale medico nell'arco di un'ora;
- m) servizio di officina elettromeccanica e cantieristica;
- n) fornitura di energia elettrica ed acqua all'ormeggio;
- o) vendita giornali a titolo proprio o attraverso distribuzione indiretta;
- p) erogazione carburante;
- q) gestione del parcheggio;
- r) promozione della costituzione ed insediamento di club nautico negli appositi locali previsti in progetto;
- s) attivazione scuola nautica in proprio o attraverso terzi;

Le prestazioni di cui al punto B) sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti in ferro, in legno e in gomma dei pontili galleggianti;
- c) revisione ed eventuale sostituzione di corpi morti, della linea catenaria, delle cime di ormeggio e delle bitte;
- d) manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione della struttura di alaggio e varo;
- e) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elettrico, compresa l'illuminazione, idrico e di depurazione, relativi oneri contrattuali e la segnaletica portuale;
- f) pulizia dei piazzali e dello specchio acqueo;
- g) manutenzione delle vie di accesso, dei parcheggi e delle piantumazioni.

Si precisa che gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere autorizzati a norma di legge.

Le prestazioni di cui al punto C) sono:

- a) partecipazione alle fiere internazionali della nautica;

- b) accordi di collaborazione e scambi con yachting club internazionali;
- c) raccordo con gli operatori locali per progetti di commercializzazione integrata;
- d) organizzazione di eventi sportivi legati alla nautica;
- e) l'inserimento nella rete telematica dei servizi offerti dal Porto turistico di Marina di Ragusa.

Per ogni maggiore dettaglio vale quanto precisato nel Regolamento del Porto di Marina di Ragusa.

Restano a carico del concessionario le acquisizioni di tutte le autorizzazioni, concessioni, nulla osta, etc.

Art. 4.- Importo dell'appalto

Il valore presunto dell'appalto non è disgiunto, anzi è congiunto in parte unica e inscindibile, rispetto a quello relativo alla costruzione dell'opera secondo i tipi, le modalità, i materiali e i tempi forniti dall'Amministrazione tramite il proprio Progetto Esecutivo.

L'Appaltatore presterà apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali relativi alla gestione. La fideiussione dovrà essere rilasciata da primario istituto autorizzato avente una durata pari alla durata della concessione aumentata di un anno, di importo iniziale pari a euro 250.000 per il primo anno, da indicizzare per gli anni successivi, anno per anno secondo la variazione dell'indice istat relativo ai consumi delle famiglie degli impiegati ed operai. Tale fideiussione dovrà essere alienabile a prima richiesta e senza preventiva escussione, e prevedere come foro competente quello di Ragusa.

Art. 5.- Divieto al subappalto

E' consentito il sub-appalto nei termini previsti dalla vigente normativa.

Art. 6.- Pubblicità del servizio

I servizi e le attività di cui al presente Capitolato Speciale sono da considerarsi di pubblico interesse e, pertanto, non potranno essere sospesi o abbandonati, neanche in parte. In tale caso, fatti salvi i casi di forza maggiore, l'Amministrazione previa diffida ad adempiere entro sette giorni naturali, potrà sostituirsi all'Appaltatore inadempiente nei modi ritenuti più opportuni addebitandone alla parte inadempiente eventuali danni.

Art. 7.- Interventi d'ufficio

In caso di mancata o deficiente manutenzione l'Amministrazione Comunale, dopo opportuna diffida con fissazione del termine e dei lavori da eseguire potrà provvedere d'ufficio a spese dell'Appaltatore all'esecuzione dei lavori necessari, con facoltà di rivalsa sulla cauzione di cui all'Art.4, fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore per le spese eccedenti.

Art. 8.- Durata della gestione e contributo finanziario pubblico

L'appalto di gestione avrà la durata massima di 60 anni, con decorrenza dal primo giorno successivo all'acquisizione del collaudo delle opere realizzate dallo stesso Appaltatore sul Progetto Esecutivo posto a base del contratto. Il contributo finanziario pubblico relativo alla realizzazione delle opere ammonta a euro 28.548.487,09 oltre IVA di legge.

L'Appaltatore, in caso di recesso o di rinuncia alla gestione, dovrà comunicarlo con un preavviso minimo di un anno in modo tale da consentire comunque la gestione della stagione turistica successiva.

Art. 9.- Aree

La concessione demaniale sarà rilasciata al Gestore dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e nei modi e termini stabiliti nell'accordo di programma stipulato in data __/__/__ tra l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, il Comune di Ragusa e l'Assessorato Regionale Turismo, Comunicazioni e Trasporti. La concessione demaniale prevederà meccanismi sanzionatori analoghi a quelli previsti dall'art.16 del presente C.S.A.

Il Comune di Ragusa provvederà con atto separato a concedere a titolo gratuito le aree di propria pertinenza previsti in progetto per la durata del contratto.

Art. 10.- Tariffe

Le tariffe e le eventuali ulteriori entrate sono liberamente stabilite dall'Appaltatore in forza delle leggi del mercato, sulla scorta di analisi di proprio tornaconto.

Si precisa che le tariffe dovranno, in ogni caso, comprendere:

- uso del posto barca;
- uso dell'ancoraggio, completo di corpo morto, catena, gavitello numerato e bitta;
- servizi di assistenza alla navigazione, sicurezza e guardiania.

Il tutto come meglio precisato nel Regolamento del Porto di Marina di Ragusa.

L'Appaltatore resta impegnato, entro il mese di Gennaio di ogni anno, a far conoscere all'Amministrazione Comunale le tariffe relative alla stagione successiva, nonché la definizione di dettaglio delle prestazioni offerte ai fruitori del porto, sia con riguardo al natante, sia alla persona, come indicato al precedente Art.3.

Lo stesso Appaltatore resta, altresì, obbligato a depositare entro il 31 gennaio di ogni anno, presso l'Assessorato Regionale al Turismo del listino dei prezzi applicati e degli eventuali sconti praticati.

L'Appaltatore dovrà comunicare al Comune:

- le iniziative che intende promuovere per le attività di commercializzazione e valorizzazione turistica del Porto;
- gli schemi di convenzione con gli operatori locali.

Il Comune si impegna a supportare con i necessari atti amministrativi tutte le attività svolte dall'Appaltatore per acquisire agevolazioni o sponsorizzazioni finalizzate alla promozione dell'immagine del porto turistico di Marina di Ragusa.

Art. 11.- Distribuzione degli specchi liquidi

L'Appaltatore, nella suddivisione degli spazi si dovrà attenere al Progetto Esecutivo posto a base del contratto per la costruzione del Porto.

L'Appaltatore dovrà riservare:

- a) il 20% dei posti barca concessi ad utenti non residenti nell'isola;
- b) il 10% dei posti barca concessi a società esercenti il charter nautico con applicazione di tariffa annua pari al 50% della tariffa normalmente praticata;
- c) garantire alle imbarcazioni della Guardia Costiera e delle altre Autorità di Soccorso di Protezione Civile del Comune e Polizia gli ormeggi indicati nel Progetto Esecutivo del Comune, con relativi corpi morti, oltre alle bitte, e quanto altro si rende necessario per una buona fruizione in termini di servizi a rete;
- d) l'accosto a vettori di linea nella parte orientale del Porto di Marina di Ragusa, appositamente destinata a tale finalità;
- e) l'ormeggio a n. 30 imbarcazioni da pesca per la Marineria locale.

Art. 12.- Destinazione delle superfici a terra

L'Appaltatore, nella destinazione delle superfici a terra si dovrà attenere al Progetto Esecutivo posto a base del contratto per la costruzione del Porto.

Più in particolare si precisa che è destinata alle attività da diporto il piazzale di Ponente, mentre quello di Levante resta in uso ai vettori di linea, ai natanti della Pubblica Autorità e ai mezzi di soccorso.

Art. 13.- Uso dei volumi previsti dall'edilizia portuale

L'Appaltatore, nell'uso dei volumi previsti nell'edilizia portuale si dovrà attenere al Progetto Esecutivo posto a base del contratto per la costruzione del Porto di Marina di Ragusa.

Art. 14.- Variazioni

In nessun caso l'Appaltatore potrà apportare variazioni a quanto previsto nei precedenti Artt. 11, 12 e 13, senza l'assenso scritto del Comune e, ove occorra, degli altri Soggetti istituzionalmente preposti.

Art. 15.- Oneri a carico del gestore

Nell'ambito dell'appalto di gestione resta compresa:

- a) erogazione dei servizi di cui all'Art.3;
- b) la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ed il successivo conferimento al Comune o ai Soggetti all'uopo incaricati;
- c) la predisposizione e collocazione dei cartelli tariffari;
- d) la fornitura di informazioni utili all'utente;
- e) la disponibilità, a semplice richiesta del Comune, del registro dei posti barca assegnati, i dati tecnici dell'imbarcazione, la durata del contratto;
- f) l'obbligo di fornire all'Assessorato Regionale al Turismo, con cadenza semestrale, i dati da esso ritenuti necessari a fini statistici relativi alla presenza e nazionalità delle imbarcazioni e dei diportisti ospitati
- g) la designazione della persona responsabile del Porto e, se diversa da questa, di quella che curerà i rapporti con il Comune;
- h) la stipula di apposita polizza assicurativa per responsabilità civile, incendio, furto, danni causati da atti vandalici, terrorismo, sabotaggio e da calamità naturali nei confronti di tutti i frequentatori del Porto di Marina di Ragusa;
- l) la partecipazione annuale ad almeno due delle maggiori fiere internazionali della nautica;
- m) un progetto annuale di promozione integrata con operatori turistici locali;

- n) un accordo di collaborazione con alcuni Yachting Club di livello internazionale;
- o) la creazione di un sito Web, entro sei mesi dalla data di inizio della gestione, dedicato al porto turistico di Marina di Ragusa;
- p) l'obbligo di esporre in loco a rendere immediatamente consultabile agli utenti il contratto di concessione e gestione ed il presente Capitolato;
- q) l'obbligo di aderire a sistemi di teleprenotazioni dei posti barca secondo le indicazioni che verranno impartite dall'Assessorato Regionale al Turismo, aderendo ad eventuali consorzi per la promozione unitaria dell'offerta regionale di posti barca e per la relativa commercializzazione;
- r) l'obbligo di assoggettarsi ad ispezione da parte dell'Assessorato Regionale al Turismo finalizzate alla verifica del rispetto dei suddetti oneri contrattuali;
- s) assicurare un servizio di collegamento fra il parcheggio ed il Porto.

L'Appaltatore dovrà, in ogni caso, fornire i servizi di cui al Regolamento del Porto di Marina di Ragusa ed impegnarsi a rispettare, e a far rispettare, lo stesso Regolamento da parte dei fruitori del Porto, fissi e saltuari.

Art. 16.- Diffide e sanzioni

Nel caso di inadempienza agli obblighi di cui al precedente articolo, il Gestore verrà diffidato dal Comune a dare adempimento entro sette giorni dalla diffida medesima e, nel caso di perdurante inadempienza, l'obbligo potrà essere assolto dal Concedente, in danno del Gestore, per un tempo di trenta giorni, trascorsi i quali senza attivazione da parte del Gestore, il Comune potrà adire le vie giudiziarie per la risoluzione del contratto.

Resta in ogni caso fissata una sanzione di € 500 al giorno per ogni giorno di ritardo nell'adempimento agli obblighi e per ciascuna inadempienza, da rivalutarsi annualmente secondo le variazioni degli indici istat relativi ai consumi delle famiglie degli impiegati ed operai.

Art. 17.- Locazione dei posti barca

Il Gestore è obbligato, di massima, a procedere alla locazione del diritto di superficie relativo ai posti barca per periodi non superiori a tre anni. In deroga, laddove in accordo tra Concessionario e Locatario, si intendesse procedere alla stipula di contratti di durata superiore, il Gestore dovrà prestare valide garanzie fidejussorie a favore dei locatari per assicurare l'effettivo godimento dei servizi di cui al contratto di locazione per l'intera durata

del contratto stesso. La fideiussione dovrà essere rilasciata da primario istituto autorizzato, essere azionabile a prima richiesta senza preventiva escussione, prevedere come foro competente, in caso di controversia, quello di Ragusa, avere un importo pari al costo di un periodo di locazione pari a quello convenuto, diminuito di tre anni¹.

Art. 18.- Personale addetto alla gestione

L'Appaltatore, per la gestione ordinaria del servizio portuale di assistenza all'uomo e al mezzo, dovrà ricorrere, per almeno un terzo, alla forza lavoro locale; questa sarà inquadrata dall'Appaltatore medesimo secondo il contratto del settore di appartenenza, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro; restano a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri assicurativi, antinfortunistici e previdenziali.

Il personale va fornito di indumenti di lavoro che li rende riconoscibili quali addetti alla gestione.

L'Appaltatore si impegna a garantire la buona condotta dei dipendenti e di sostituirli nel caso in cui il comportamento sia di danno all'immagine del porto turistico di Marina di Ragusa.

L'Appaltatore dovrà osservare tutte le norme a tutela della salute ed integrità fisica del proprio personale, obbligandosi, prima dell'inizio della gestione, a presentare il relativo Piano di Sicurezza all'Amministrazione Comunale ed agli altri Soggetti istituzionalmente preposti.

Art. 19.- Modalità di aggiudicazione

Le modalità di aggiudicazione sono quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge, e sono congiunte e non disgiunte rispetto a quelle relative alla costruzione del Porto.

Art. 20.- Carburante

Per gli impianti di distribuzione di carburanti dovranno essere osservate le norme stabilite dall'Art.52 del Codice della Navigazione e dagli Art. 41 e seguenti del Regolamento di esecuzione dello stesso Codice, fatte salve le altre specifiche norme sull'argomento.

¹ La clausola suddetta serve, altresì, a tutelare i clienti che avessero sottoscritto contratti di locazione pluriennali da eventuali fallimenti della Società, che avrebbero come conseguenza la perdita di ogni diritto sul posto barca che unitamente a tutta la struttura rientrerebbe nella disponibilità del Demanio Regionale.

Art. 21.- Noleggi e locazioni

L'Appaltatore potrà istituire servizi di noleggio o locazione di natanti da diporto alle condizioni stabilite dalle norme in vigore per l'esercizio di tale attività.

Art. 22.- Regolamento

Per ogni questione relativa alla dettagliata gestione di tutte le attività che si svolgono nell'ambito del Porto di Marina di Ragusa, si rinvia allo specifico regolamento che l'Appaltatore accetta integralmente quale allegato integrativo ed essenziale del presente Capitolato, impegnandosi a rispettare e a far rispettare detto Regolamento.

Art. 23.- Rescissione

Alla scadenza fissata all'Art.8 o nei casi in cui, ai sensi dell'Art. 47 del Codice della Navigazione, sia decaduto l'Appaltatore o qualora lo stesso rinunci all'appalto, le opere edificate ricadenti nel Demanio Marittimo complete dagli accessori e pertinenze fisse, resteranno di assoluta proprietà dello stesso Demanio Marittimo senza che all'Appaltatore spetti alcun indennizzo, compenso o rimborso di sorta. Le opere ricadenti su aree del Comune restano di proprietà dello stesso Comune.

All'atto della riconsegna si procederà alla verifica di funzionalità di tutta l'opera. Verifiche in corso di gestione potranno essere fatte a richiesta del Comune.

Art. 24.- Opere esistenti

La stima, ai costi correnti, del valore delle opere esistenti da utilizzare nell'ambito dei lavori di costruzione del Porto è di € 985.502,65 (euro novecentottantacinquemilacinquecentodieci/65).

Art. 25.- Clausola risolutiva

L'Appaltatore, trascorso un anno dall'aggiudicazione, in caso di mancato ottenimento della concessione demaniale da parte dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente ha la facoltà di recedere dal contratto, analogamente in caso di mancata concessione delle aree Comunali.

Art. 26.- Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, si rinvia espressamente alle vigenti disposizioni di legge in materia, nonché alle specifiche

norme del Capitolato Generale d'Appalto dei Pubblici Servizi e, più in generale, del Codice Civile.