



BAGNI MARINA GENOVESE

**CAPITOLATO SPECIALE
DI AFFIDAMENTO A TERZI
DELLA GESTIONE DELLO
STABILIMENTO BALNEARE
“BAGNI SCOGLIERA”**

INDICE:

- art. 1** Attività oggetto della gestione e descrizione dei beni materiali ed immateriali relativamente ai Bagni Scogliera
- art. 2** Autorizzazione ai fini demaniali marittimi relativa ai Bagni Scogliera e condizione risolutiva.
- art. 3** Canone
- art. 4** Durata
- art. 5** Obblighi dell'affidatario
- art. 6** Quantificazione economica e modalità di rimborso delle spese per lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi da parte del gestore/subconcessionario relativi ai Bagni Scogliera
- art. 7** Consegna dei beni e penalità per mancata riconsegna
- art. 8** Pagamenti e rapporti economici
- art. 9** Tariffe
- art. 10** Personale
- art. 11** Garanzia definitiva per la gestione ed altre garanzie assicurative
- art. 12** Controllo sulla gestione
- art. 13** Modifiche allo stabilimento
- art. 14** Danni a terzi
- art. 15** Risoluzione anticipata
- art. 16** Elezione di domicilio
- art. 17** Spese
- art. 18** Controversie

ART. 1 - ATTIVITA' OGGETTO DELLA GESTIONE E DESCRIZIONE DEI BENI MATERIALI ED IMMATERIALI RELATIVAMENTE AI BAGNI SCOGLIERA

Il presente affidamento ha per oggetto la concessione dello stabilimento balneare "Scogliera" sito in Genova, Passeggiata Anita Garibaldi n. 10

- a.** Le attività oggetto di concessione sono:
- I.** servizio di balneazione, nel periodo dal 1° giugno al 30 settembre;
 - II.** attività di somministrazione di alimenti e bevande secondo i requisiti igienico sanitari stabiliti dall'Autorità competente, garantita per tutta la durata dell'anno
- b.** Per le stagioni invernali, indicativamente dal 1° Ottobre – 31 Maggio:
- I.** possibilità di esercitare attività elioterapica con noleggio di sdraio ed eventuale attività accessoria di somministrazione alimenti e bevande con le caratteristiche di cui al capoverso precedente;
- c.** La società Bagni Marina Genovese per l'esercizio della gestione dispone dei seguenti beni immateriali:
- I.** Aggiudicazione di Concessione demaniale Nervi 36C (La Scogliera) assegnata con Determinazione Dirigenziale atto N. DD 4343 adottato il 29/07/2025 (Allegato "A");
 - II.** Autorizzazione di pubblico esercizio per balneazione n. 19061 del 27 marzo 2001 (Allegato "B");
 - III.** Autorizzazione Somministrazione Speciale per ristorazione n. 17125 del 19 maggio 2016 (Allegato "C");
 - IV.** Autorizzazione di pubblico esercizio per balneazione in piscina n. 19062 del 27 marzo 2001 (Allegato "D");
 - V.** Autorizzazione allo scarico n. 41/11 dell'8 marzo 1996 (Allegato "E");
 - VI.** Nulla Osta Acustico Prot. 6841/Zon del 12 marzo 2004 (Allegato "F");
 - VII.** Perizia di idoneità Statica del 24 luglio 2017 redatto da tecnico abilitato (Allegato "G")

d. Lo stabilimento Bagni Scogliera è costituito da aree in concessione demaniale marittima delimitate in rosso ed aree di proprietà delimitate in blu come indicato nell'allegata planimetria sotto la lettera "H1" e sinteticamente di seguito descritti:

Lo stabilimento balneare Bagni Scogliera posizionato tra le rocce della costa ed il parco di Villa Grimaldi a Nervi si presenta come un ambiente naturale attrezzato per la balneazione. L'ingresso della struttura è posizionato sulla passeggiata Anita Garibaldi al n. 10.

Le caratteristiche morfologiche dello stabilimento limitano l'accesso a persone con mobilità ridotta tranne alla zona della piscina dove è situato un secondo ingresso privo di barriere architettoniche accessibile dai Parchi di Nervi.

La piscina è circondata da area verde attrezzata e servizi igienici fruibili anche da persone diversamente abili, ombreggiata da olivi e gode di una vista spettacolare sul monte di Portofino.

La piscina ha una cubatura di circa 200 mc ad acqua dolce completa di impianto di filtrazione e clorazione.

La parte dello stabilimento che si affaccia sul mare è costituita da diversi fronti rocciosi nei quali sono posizionati gli stalli degli ombrelloni e delle sedie sdraio o lettini collegati tra di loro anche da ponticelli e con scalette per agevolare l' accesso al mare e due edifici quello principale (Edificio A) e quello secondario denominato "chalet" comprensivo di scalo di alaggio (Edificio B).

L' edificio principale A è costituito da 4 livelli partendo dall' alto:

- terrazza di copertura panoramica a quota passeggiata Anita Garibaldi di circa mq 150 accessibile dalla passeggiata;
- piano servizi dove sono ubicati reception, spogliatoi personale maschile e femminile completi di doccia, infermeria, magazzino e servizi per una superficie totale calpestabile di 150 mq circa;
- piano ospiti dove sono ubicati gli spogliatoi clienti giornalieri, servizi per clienti e per personale bar ristorante, terrazzo di copertura del bar ristorante per una superficie calpestabile totale di 210 mq circa;
- piano bar ristorante coperto panoramico per una superficie calpestabile di 115 mq circa.

L' edificio B costituito da 3 livelli e più precisamente incominciando dall' alto:

- terrazza dove sono ubicate cabine in legno;
- piano terra dove sono ubicati al coperto il locale guardaroba, un servizio disabili, un locale tecnico, doccia fredda e doccia calda;
- piano interrato per ricovero natanti.

A levante su una piastra sono posizionate cabine in legno standard, 2 servizi igienici ed 1 doccia calda.

Le restanti cabine sono posizionate sulla roccia di levante in apposite piazzole in cemento.

Gli spazi per l'installazione delle cabine sono circa n. 100 sul fronte mare e circa n. 25 nell'area piscina.

Gli stalli per posizionare ombrelloni con lettini o con sdraio a seconda delle possibilità concessa dall' ubicazione sono circa n. 145 sul fronte mare e circa n. 35 nell'area piscina.

Il fronte balneabile è pari a metri lineari 80.

- e. La società Bagni Marina Genovese per l'esercizio della gestione dispone dei seguenti beni:
- I beni mobili di cui all'allegato "I" del presente capitolato. Tale elenco dovrà in ogni caso essere verificato in sede di sopralluogo. E' a carico esclusivo dell'affidatario l'eventuale integrazione del materiale non ricompreso nell'allegato (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: ombrelloni, sdraio, lettini e cabine) e necessario per lo svolgimento dell'attività oggetto di subconcessione.

ART. 2 – AUTORIZZAZIONE AI FINI DEMANIALI MARITTIMI RELATIVA AI BAGNI SCOGLIERA E CONDIZIONE RISOLUTIVA.

Bagni Marina Genovese è in possesso delle autorizzazioni ai fini demaniali marittimi, nonché delle necessarie autorizzazioni paesaggistiche da parte dell'Organizzazione dell'Unità Operativa Complessa Tutela del Paesaggio del Comune di Genova in ordine al posizionamento delle cabine sia nell'assetto estivo che quello invernale dello stabilimento con il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi sotto il profilo edilizio.

Resta inteso che il presente affidamento è sottoposto a condizione risolutiva in caso di revoca da parte dell'Autorità competente delle concessioni demaniali e delle autorizzazioni necessarie per l'affidamento a terzi.

Nessun indennizzo in questo caso potrà essere preteso dall'affidatario dell'attività per mancata copertura di spese e costi, per mancati ammortamenti di lavori e forniture e per mancato utile, nonché a qualsiasi altro titolo.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuale posto a base d'asta di € 100.000,00 (centomila/00) oltre IVA, in sede di stipulazione della concessione sarà quello offerto dall'operatore economico affidatario.

Si evidenzia che non è stato predisposto il DUVRI (documento unico di valutazione dei rischi ed interferenze) in quanto non esistono rischi derivanti da possibili interferenze secondo le modalità di strutturazione del servizio e quindi non è stato quantificato alcun costo specifico per la sicurezza inerente a rischi interferenziali che risulta pertanto pari a zero.

Il canone annuale dovrà essere versato anticipatamente per ciascuna annualità entro il 31 maggio di ogni anno, previa fatturazione di BMG.

Nel caso di pagamento anticipato di una o più annualità come da offerta economica, il relativo versamento dei canoni anticipati dovrà essere effettuato entro il 30 settembre 2026.

ART. 4 - DURATA

Il contratto avrà durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla sottoscrizione del relativo contratto.

ART. 5 - OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

Sono a totale carico dell'affidatario senza diritto di rivalsa o di compensi da parte di Bagni Marina Genovese, salvo quanto stabilito all'art. 6, gli obblighi e gli oneri che seguono:

- a.** Ordinaria manutenzione dell'area oggetto di subconcessione e degli impianti e delle attrezzature dello stabilimento ed esecuzione dei lavori di cui all'art. 6. L'affidatario dovrà provvedere all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria degli impalcati e delle ringhiere (in particolare stesura manto di protezione di una ripresa di olio di lino, ecc.), alla pulizia e custodia dello stabilimento che si rendano necessarie nel corso del rapporto e fino al termine dello stesso.
- b.** Fornitura ed installazione degli arredi ed attrezzature del bar e della cucina necessari per lo svolgimento dell'attività e non presenti nell'elenco di cui all'allegato "I".
- c.** Fornitura dell'attrezzatura non ricompresa nell'allegato "I" necessaria per lo svolgimento dell'attività dello stabilimento che dovrà essere fornita rispondente alla normativa ed in perfetta efficienza.
- d.** Montaggio delle strutture e di quant'altro necessario alla conduzione dello stabilimento, che garantirà con proprio personale, organizzazione, spese e rischio. L'affidatario si impegna a tal fine a dotarsi per lo stabilimento balneare di specifica ed idonea polizza per la R.C.T. danni, e ciò anche nei confronti della Bagni Marina Genovese con il massimale minimo di Euro 1.000.000,00 senza franchigia per ogni stagione, nonché polizza incendio con il massimale minimo di Euro 500.000,00 e senza franchigia, e polizza per rischio locativo. Alla stipula del contratto l'affidatario dovrà presentare quietanze attestanti il pagamento dei premi di polizza, con previsione di proroghe automatiche per tutta la durata della concessione.
- e.** Richiesta ed ottenimento di tutti gli assensi, autorizzazioni, licenze, nulla-osta e quant'altro necessario per l'esercizio delle attività imprenditoriali oggetto della gestione. L'eventuale realizzazione di interventi edilizi e di impiantistica eccedenti l'ordinaria manutenzione ai fini del rilascio delle citate autorizzazioni dovrà essere preventivamente assentita dalla Bagni Marina Genovese nel rispetto e nei limiti di quanto stabilito ai successivi artt. 6 e 13. Tutte le attività dovranno essere gestite in nome e per conto dell'affidatario con estraneità di Bagni Marina Genovese da qualsiasi rapporto inerente la gestione, sia esso con utenti o con terzi fornitori.
- f.** L'affidatario dovrà predisporre tutto quanto è previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro per tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei terzi in genere. Al riguardo l'affidatario conferma di avere piena conoscenza degli

obblighi a suo carico contenuti nel D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i. La responsabilità del rispetto del piano di valutazione dei rischi redatto da parte dell'affidatario grava sulla stessa. Qualora dovesse verificarsi un infortunio, la responsabilità dell'accaduto sarà interamente ed esclusivamente a carico dell'affidatario medesimo fatte salve tutte le condizioni strutturali negative e/o pericolose che saranno individuate nel piano di valutazione dei rischi. L'affidatario dovrà produrre prima della firma del contratto e comunque prima dell'inizio dei lavori di installazione delle strutture e di quant'altro necessario all'avvio dell'attività dello stabilimento balneare il Piano di Valutazione dei Rischi contenente tutti gli elementi previsti dalla normativa ed indicazione del nominativo e qualifica del responsabile servizio prevenzione e protezione indicando se interno o esterno all'azienda e copia del curriculum. Nel caso di incarico ricoperto dal datore di lavoro si richiede copia dell'attestato di frequenza del corso di formazione in materia di sicurezza e salute sul luogo di lavoro in base a quanto previsto dal decreto sopracitato. - Nominativo addetti al pronto soccorso, antincendio, evacuazione.

g. L'affidatario resta responsabile verso Bagni Marina Genovese di tutti gli obblighi conseguenti alla concessione, manlevando la stessa da qualsiasi azione e provvedimento sanzionatorio derivante dall'inottemperanza agli obblighi assunti.

h. E' vietata la cessione del contratto, pena l'immediata risoluzione dello stesso e l'incameramento della garanzia definitiva. Al cessare del contratto, l'affidatario sarà tenuto ad asportare tutte le attrezzature e quanto altro di sua proprietà.

i. L'affidatario si assume inoltre: la responsabilità di eventuali danni a persone e/o a cose causati dai suoi interventi; la responsabilità dei danni alle persone ed alle cose provocati nello svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte di Bagni Marina Genovese, salvi gli interventi in suo favore da parte di Società assicuratrici; l'obbligo di mantenere gli impianti e le attrezzature in perfetto stato di conservazione ed efficienza; l'obbligo di permettere eventuali ispezioni da parte di tecnici, funzionari ed appositi incaricati da Bagni Marina Genovese.

l. La tassa sui rifiuti e l'utenza relativa alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, i cui contratti resteranno in capo a Bagni Marina Genovese, dalla stessa verranno riaddebitati all'affidatario. Il canone demaniale e l'IMU riferiti agli spazi, alle strutture e locali rientranti nella subconcessione dello stabilimento Scogliera restano in carico a Bagni Marina Genovese.

m. L'affidatario dovrà richiedere preventiva autorizzazione a Bagni Marina Genovese per la pubblicità nei propri spazi e locali, di cartelloni o mezzi per l'esposizione pubblicitaria di chiunque.

n. l'affidatario si impegna ad accogliere nei giorni non festivi fino a 20 utenti appartenenti ai Centri estivi LET, secondo programma e condizioni definite da BMG con il Comune di Genova.

o. Bagni Marina Genovese si riserva la possibilità di utilizzare/concordare gli spazi oggetto della presente subconcessione in occasione di eventi istituzionali;

p. l'affidatario si impegna ad utilizzare esclusivamente il logo e l'insegna di Scogliera forniti da Bagni Marina Genovese. L'installazione di eventuali ulteriori insegne dovrà essere preventivamente concordata con Bagni Marina Genovese ed autorizzata dalle autorità competenti.

q. Il subconcessionario si obbliga a realizzare, a proprie esclusive cura e spese, i sottoelencati adempimenti:

1) attuare entro l'inizio della stagione 2029 gli interventi relativi al completamento e adeguamento della nuova rete fognaria come da capitolato speciale (allegato "L") e computo metrico (allegato "M") e precisamente:

- dovrà presentare, mediante professionista abilitato, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ed ottenuta l'agibilità se prevista presenza di spettatori, realizzando le opere propedeutiche all'ottenimento della SCIA secondo il progetto redatto dal professionista incaricato.

- lo stesso si obbliga altresì a rispettare il piano di manutenzione che verrà fornito in fase di consegna dei lavori in generale per tutti gli impianti, e le prescrizioni IRETI, per quanto attiene gli impianti di scarico acque nere;

- provvedere all'acquisto e posa in opera di quanto specificato nei sopra indicati allegati "L" e "M";

- attuare, nell'adempimento degli obblighi sopra descritti, le proposte migliorative e gli eventuali investimenti facoltativi presentati in sede di offerta tecnica di gara, di cui all' "Avviso Pubblico", secondo le modalità ed i termini previsti in detta offerta, costituente parte integrante del contratto;

Qualora l'affidatario individuasse una soluzione di intervento relativo al completamento ed adeguamento della nuova rete fognaria diversa da quella indicata nel Capitolato Speciale (allegato "L"), potrà presentare a Bagni Marina Genovese tale soluzione alternativa che sarà valutata ed eventualmente approvata previa verifica di fattibilità e sostenibilità.

2) eseguire quanto indicato nel piano delle manutenzioni presentato in sede di gara, costituente parte integrante del contratto anche se ad esso non materialmente allegato;

3) presentare a BMG, a cadenza annuale, una relazione consuntiva del piano manutentivo;

4) accettare che eventuali modifiche al piano delle manutenzioni presentato in sede di gara, dovranno essere preventivamente approvate, sia da un punto di vista edilizio, sia da un punto di vista patrimoniale, dai competenti Uffici comunali.

5) rispettare il progetto di utilizzo presentato in sede di gara, che costituisce parte integrante del contratto anche se ad esso non materialmente allegato;

6) presentare una relazione annuale, a BMG, recante consuntivazione delle attività comprese nel già menzionato progetto svolte durante l'anno già trascorso ed aggiornamenti o eventuali proposte di modifiche per l'annualità seguente.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui ai precedenti punti comporta la risoluzione della concessione, salvo il caso in cui l'inosservanza di quanto previsto ai suddetti punti dipenda dal mancato rilascio delle autorizzazioni previste;

ART. 6 - QUANTIFICAZIONE ECONOMICA E MODALITA' DI RIMBORSO DELLE SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ESEGUIRSI DA PARTE DEL GESTORE E RELATIVI AI BAGNI SCOGLIERA

a. Le spese di manutenzione ordinaria sono a totale carico dell'affidatario secondo il disposto dell'art. 5, mentre per la manutenzione straordinaria Bagni Marina Genovese, esclusi gli interventi di cui all'art. 5, punto "q", n. 1 (interventi relativi al completamento e adeguamento della nuova rete fognaria), si riserva in tutto o in parte di provvedere ad eseguire direttamente gli interventi necessari ovvero provvederà al rimborso anche parziale delle stesse anche con modalità da concordare all'affidatario qualora ne autorizzi preventivamente l'esecuzione da parte dello stesso.

b. L'individuazione delle opere da eseguire e la sua quantificazione è di norma demandata all'affidatario il quale, per l'esecuzione delle stesse, dovrà ottenere preventiva autorizzazione a seguito di specifica richiesta, corredata da preventivo di spesa ed eventualmente da relazioni e/o disegni e/o documentazione fotografica nonché dei termini di esecuzione, da presentare a Bagni Marina Genovese.

c. Non sarà dovuto all'affidatario rimborso alcuno né per le spese sostenute per la predisposizione e presentazione della domanda e dei suoi allegati né per quelle conseguenti alla successiva eventuale verifica e/o collaudo da parte di professionisti a tale scopo incaricati, comunque esterni a Bagni Marina Genovese. Bagni Marina Genovese ha la facoltà di modificare completamente o in parte la richiesta avanzata, proponendo anche altri interventi ritenuti dallo stesso di insindacabile priorità.

d. Nel caso in cui l'affidatario esegua lavori senza autorizzazione non sarà dovuto allo stesso alcun rimborso e, su richiesta di Bagni Marina Genovese, dovrà effettuare la riduzione in pristino.

- e.** L'affidatario ha l'obbligo di eseguire le opere individuate nel termine indicato. Sarà cura e spese del medesimo ottenere eventuali autorizzazioni e/o nulla-osta da parte di altri Enti preposti alla tutela ed al controllo dell'attività affidata in gestione (Demanio, Comune, etc.)
- f.** All'atto dell'ultimazione dei lavori l'affidatario dovrà presentare apposita comunicazione corredata da documentazione giustificativa della spesa sostenuta e da Certificato di Regolare Esecuzione a Bagni Marina Genovese, la quale provvederà ad eseguire idonea verifica sia tecnica che amministrativa a seguito della quale provvederà alla liquidazione della spesa stessa o secondo le modalità altrimenti concordate.
- g.** Nel caso in cui venissero riscontrate minori esecuzioni tra i lavori autorizzati e quelli eseguiti nonché l'esecuzione di opere a non perfetta regola d'arte, Bagni Marina Genovese ha facoltà di provvedere ad una liquidazione parziale o secondo le modalità altrimenti concordate per le opere eseguite correttamente, e contestualmente assegnerà all'affidatario un nuovo termine e le modalità per il completamento delle opere non conformi senza che allo stesso debba essere riconosciuto alcun ulteriore rimborso. I termini di volta in volta assegnati sono perentori, potranno essere prorogati una sola volta per accertate ragioni conseguenti a cause impreviste e/o imprevedibili e il non rispetto degli stessi comporta il mancato rimborso della spesa relativa ai lavori eseguiti con ritardo. La totale o parziale mancata esecuzione dei lavori proposti dall'affidatario e/o ad esso imposti da Bagni Marina Genovese potrà essere causa di risoluzione contrattuale. Sono fatti salvi dalla sopra esposta disciplina, per esempio a solo titolo indicativo e non esaustivo, gli eventi eccezionali relativi a calamità naturali od a modifiche intervenute per innovazioni normative.

ART. 7 - CONSEGNA DEI BENI E PENALITA' PER MANCATA RICONSEGNA

- a.** Bagni Marina Genovese consegnerà all'affidatario le aree, gli immobili ed i beni mobili di cui all'art. 1, nello stato di fatto in cui si trovano facendo constatare la situazione in apposito verbale redatto in contraddittorio, con puntuale verifica di ogni voce costituente l'inventario.
- b.** Entro 15 giorni dal termine della subconcessione, l'affidatario si impegna a riconsegnare le aree, gli immobili ed i beni mobili nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salve le migliorie e le addizioni apportate e regolarmente autorizzate, e salva l'usura derivante dall'uso ordinario e non evitabile con una diligente manutenzione ordinaria, facendo constatare la situazione in apposito verbale redatto in contraddittorio.
- c.** Nulla sarà dovuto all'affidatario per le eventuali addizioni ed incrementi della struttura e degli arredi, salvo espresso patto contrario scritto.

d. La mancata riconsegna dei beni nei tempi previsti dalla lettera b) del presente articolo comporterà il pagamento di una penale di euro 300 (euro trecento) per ogni giorno di ritardo, fatta salva la facoltà di Bagni Marina Genovese di richiedere il risarcimento del maggior danno dimostrabile derivante dal ritardo (es. per ritardata od omessa esecuzione delle opere di straordinaria manutenzione di competenza di Bagni Marina Genovese). Qualora, in particolare, la mancata riconsegna in termini dei beni pregiudichi e/o inibisca e/o ritardi la loro riapertura alla stagione successiva, a Bagni Marina Genovese spetterà comunque la corresponsione del corrispettivo integrale.

ART. 8 – PAGAMENTI E RAPPORTI ECONOMICI

L'affidatario si impegna al versamento del canone annuale anticipatamente entro il 31 maggio di ogni anno a seguito dell'emissione della fattura da parte di BMG che verrà emessa entro il 30 aprile di ciascun anno.

Il mancato versamento delle suddette somme alla relativa scadenza darà diritto a Bagni Marina Genovese di procedere alla risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., nonché di vantare la decadenza dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 Cod. Civ., fatta salva la decorrenza di interessi legali e moratori al T.U.S. aumentato di 2 punti.

A fronte della presente concessione BMG riconosce al concessionario il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente lo stabilimento. Il concessionario introita i proventi derivanti dalle tariffe d'uso che debbono essere conformi a quelle concordate con Bagni Marina Genovese e tenuto conto delle indicazioni fornite dalla Giunta Comunale. Il concessionario introita altresì i proventi derivanti dallo sfruttamento dei locali ad uso commerciale annessi allo stabilimento (bar ristorante, locale eventi...). Il concessionario, inoltre, può introitare risorse derivanti da abbonamenti, sponsorizzazioni autonomamente acquisite, contributi e liberalità per la gestione dello stabilimento corrisposti da altri soggetti.

La responsabilità derivante dalle obbligazioni eventualmente contratte durante il periodo di gestione per la realizzazione degli investimenti, degli interventi e delle attività dello stabilimento fanno capo esclusivamente al concessionario. A nessun titolo BMG può essere ritenuta responsabile diretta o in solido per le predette obbligazioni.

ART. 9 - TARIFFE

Le tariffe massime da applicare al pubblico sono quelle concordate con Bagni Marina Genovese. Le stesse dovranno tenere conto delle indicazioni della Giunta Comunale, considerato altresì la natura *pubblica* e *sociale* della concessione demaniale in oggetto. Sarà altresì compito dell'affidatario provvedere alle comunicazioni delle stesse agli Enti competenti.

Per quanto riguarda le tariffe per periodi che vanno oltre quello della stagione prettamente balneare, le stesse dovranno essere sempre concordate con Bagni Marina Genovese, fermi restando i seguenti criteri e principi cui le stesse devono necessariamente attenersi: ragionevolezza e proporzionalità rispetto alla tariffe già determinate, adeguata pubblicità delle stesse sia all'ingresso dello stabilimento che all'interno dello stesso.

ART. 10 - PERSONALE

L'affidatario dovrà esercitare le attività mediante l'utilizzo di personale idoneo secondo la vigente normativa anche per l'accoglienza degli utenti a ridotta capacità motoria; al personale dipendente dovranno venir applicate condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona. Al presente contratto si applicano le disposizioni di cui all'art. 36 L. 300/1970 nonché ogni altra norma e disposizione in materia di lavoro, di assicurazioni sociali, e di prevenzione degli infortuni compatibile. Bagni Marina Genovese resta nel modo più assoluto estraneo ai rapporti giuridici conseguenti ai fatti dei salariati, all'assunzione ed al licenziamento di detto personale ed ai contratti di lavoro stipulati con lo stesso dall'affidatario, quale datore di lavoro ai sensi della Legge 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, è tenuto all'osservanza di tutte le prescrizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

ART. 11 - GARANZIA DEFINITIVA PER LA GESTIONE ED ALTRE GARANZIE ASSICURATIVE

Prima della stipula del contratto l'affidatario dovrà depositare apposita garanzia definitiva nella forma della fidejussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, per un ammontare corrispondente pari a due annualità del canone annuale offerto in sede di gara; a garanzia di tutti gli obblighi per mancato od inesatto adempimento del contratto, per tutta la durata con obbligo di proroghe annuali automatiche.

La garanzia fideiussoria:

- deve contenere le seguenti previsioni espresse: rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.c., secondo comma, c.c. nonché operatività della stessa entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di BMG;
- deve avere efficacia sino alla data di riconsegna dello stabilimento a BMG.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, la garanzia fideiussoria deve essere presentata, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i componenti del r.t.i., ferma restando la responsabilità solidale fra i medesimi.

Il concessionario assume ogni responsabilità per casi di infortunio o di danni arrecati a persone e cose in dipendenza di fatti, mancanze, trascuratezze di qualsiasi tipo attinenti all'esecuzione degli adempimenti assunti.

BMG declina ogni e qualsiasi responsabilità e pretesa che nei suoi confronti potesse essere fatta valere per eventuali diritti di terzi in ordine all'esecuzione del servizio in oggetto nel suo complesso ed in particolare per eventuali incidenti a persone o cose che potessero verificarsi in questione a causa di fatti posti in essere dal personale del concessionario.

Il concessionario, prima di dare corso all'esecuzione del contratto, deve dare dimostrazione di essere provvisto di un'adeguata copertura assicurativa propria dell'attività che viene svolta e riferita all'intera durata del periodo contrattuale; a tal fine, dovranno essere stipulati i seguenti contratti assicurativi:

- polizza, con massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 per sinistro, RCO / RCT (Responsabilità Civile Operatori/ Responsabilità Civile verso Terzi, inclusa BMG) a copertura dei danni cagionati nel corso dell'attività;
- polizza, con massimale non inferiore ad Euro 500.000,00 per l'assicurazione dei beni mobili ed immobili gestiti contro danneggiamenti, furti, incendi.

Copia delle suddette polizze deve essere trasmessa a BMG entro dieci giorni dalla stipula del contratto, per le verifiche preventive di adeguatezza. La mancata sottoscrizione di tali polizze comporterà la risoluzione della concessione.

ART. 12 - CONTROLLO SULLA GESTIONE

Bagni Marina Genovese ha diritto di verificare attraverso proprio personale o terzi incaricati il corretto utilizzo delle strutture e dei beni, il pieno rispetto degli obblighi previsti in capitolato, la correttezza e la qualità della gestione.

ART. 13 - MODIFICHE ALLO STABILIMENTO

L'affidatario si impegna, per ogni variante ai locali, impianti ed attrezzature, da effettuare nello stabilimento balneare Scogliera, che eccedano gli interventi previsti all'art. 6, a chiedere preventivo assenso scritto a Bagni Marina Genovese ed ad ottenere tutti i nulla-osta delle autorità competenti.

In sede di presentazione del progetto a Bagni Marina Genovese, l'affidatario dovrà presentare anche un piano economico-finanziario dal quale si desuma la copertura totale/parziale dell'investimento.

Ogni miglioria ed addizione agli impianti resterà di proprietà di Bagni Marina Genovese, la quale, al termine del rapporto, previo accordo potrà riconoscere all'affidatario la quota di investimento non recuperata dall'affidatario, sulla base della vita utile del bene.

ART. 14 - DANNI A TERZI

L'affidatario solleva Bagni Marina Genovese da qualsiasi pretesa, azione o richiesta danni da parte di terzi, in conseguenza degli obblighi assunti, ivi compresi i danni a persone e/o cose in dipendenza dell'espletamento delle attività oggetto di subconcessione.

ART. 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA

Il contratto potrà essere risolto da Bagni Marina Genovese nelle ipotesi di inadempimento degli obblighi di cui agli artt. 5, 8, 9, 10, e per ogni altra grave inadempienza del soggetto affidatario, contestata al medesimo con comunicazione scritta di diffida ad adempiere. In particolare, costituisce grave inadempimento il mancato pagamento della rata di canone entro 15 giorni dalla scadenza.

Nel termine di 15 giorni dal ricevimento di tale comunicazione l'affidatario potrà presentare a Bagni Marina Genovese le controdeduzioni in merito. Bagni Marina Genovese assumerà provvedimenti opportuni solo dopo la valutazione delle memorie difensive prodotte dall'affidatario.

Nell'ipotesi in cui Bagni Marina Genovese decida di procedere alla risoluzione contrattuale, provvederà ad incamerare contestualmente, in tutto o in parte, la garanzia definitiva.

Il contratto potrà venir risolto anticipatamente anche con il consenso di entrambe le parti e non si farà luogo a restituzioni per le prestazioni già rese, sempre che la risoluzione non pregiudichi lo svolgimento delle attività previste. In caso di mancato consenso di Bagni Marina Genovese l'affidatario rimane comunque vincolato al pagamento del canone annuo, fatto salvo l'eventuale maggior danno.

ART. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO

L'affidatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Genova per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi allo stesso in relazione al contratto ed alle eventuali contestazioni che ne derivassero.

ART. 17 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a carico dell'affidatario.

ART. 18 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi vertenza tra Bagni Marina e l'affidatario nel corso della gestione, viene esclusa la competenza arbitrale e verrà fatto esclusivo ricorso all'Autorità Giudiziaria competente con foro esclusivo territoriale di Genova.

Allegati:

- A. Aggiudicazione di Concessione demaniale Nervi 36C (La Scogliera) assegnata con Determinazione Dirigenziale atto N. DD 4343 adottata il 29/07/2025
- B. Autorizzazione di pubblico esercizio per balneazione n. 19061 del 27.3.2001
- C. Autorizzazione Somministrazione Speciale per ristorazione n. 17125 del 19.5.2016
- D. Autorizzazione di pubblico esercizio per balneazione in piscina sub n. 19062 del 27.3.2001
- E. Autorizzazione allo scarico n. 41/11 dell' 8 marzo 1996
- F. Nulla Osta Acustico Prot. 6841/Zon del 12 marzo 2004
- G. Perizia di idoneità Statica del 24 luglio 2017 redatto da tecnico abilitato
- H. Planimetria aree demaniali e di proprietà BMG
- I. Elenco materiali proprietà Bagni Marina Genovese
- L. Capitolato Speciale nuova rete fognaria
- M. Computo metrico estimativo nuova rete fognaria