



COMUNE DI MOGORELLA

Provincia di Oristano

Via Risorgimento, n° 16 - 09080 Mogorella (OR) - P.IVA/C.F.00073740953-tel 078345423 - fax 078345383 e-mail: protocollo@comune.mogorella.or.it

Mogorella 12/04/2018
Allegato a Bando prot. 1526

OGGETTO : CAPITOLATO D'ONERI

per l'affidamento in concessione del chiosco bar di proprietà Comunale sito in Piazza Trieste a Mogorella, ai sensi dell'art. 3 c.1 lett. vv del D.lgs 50/2016

CIG Z9F1E6392A

Allegato a Bando concessione chiosco di cui alla Determinazione Responsabile del Servizio tecnico n. 48 del 12/04/2018

Ente Appaltante	Comune di Mogorella
Tel/fax	Tel 0783 45423/ fax 0783 45383
e-mail	protocollo@comune.mogorella.or.it
pec	comune.mogorella.or@legalmail.it

Art.1 – Oggetto dell'appalto.

L'appalto ha ad oggetto la concessione in gestione del chiosco bar di proprietà comunale sito nell'area attrezzata di Piazza Trieste a Mogorella. È compresa l'area di pertinenza esterna.

Dette consistenze dovranno essere utilizzate per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche di alimenti e bevande, con l'osservanza delle disposizioni di cui al presente capitolato, Potranno inoltre essere utilizzate per eventuali eventi e manifestazioni di supporto da organizzare in collaborazione e/o con il Comune.

Art.2 – Durata della concessione.

La concessione avrà durata di mesi 5 (presumibilmente da maggio a settembre) eventualmente prorogabile. La consegna dei locali potrà essere anticipata o posticipata rispetto al periodo sopra indicato in ragione dei tempi necessari per l'espletamento delle procedure di gara e di verifica dei requisiti ed altri eventuali adempimenti anche in relazione a questioni inerenti l'immobile.

La consegna dei locali a cura del Responsabile del Servizio Tecnico, avverrà a seguito di redazione di apposito verbale di consegna e avvio del servizio.

Art.3 – Locali, arredi e attrezzature.

La struttura del chiosco è di nuova costruzione. Il fabbricato "chiosco" consiste in:

- N. 1 locale per l'esercizio dell'attività di bar;
- N. 1 locale accessorio per il deposito e altre attività eventuali accessorie legate alla somministrazione di alimenti e bevande;
- N. 1 locale spogliatoio e servizio igienico per il personale;
- N. 2 bagni per il pubblico, di cui 1 disabili;

Le pertinenze esterne consistono in:

- Veranda coperta della superficie di mq 50;
- Pergola in metallo, la cui superficie coperta è pari a 30 mq;
- Area esterna, la cui superficie complessiva è pari a circa 1.500, mq di cui:
 - 500 mq prato verde;

- 700 mq prato verde attrezzato con camminamenti, barbecue e tavoli pic nic;
- 300 mq area pavimentata.

Gli arredi che verranno forniti sono i seguenti:

- N. 2 basi refrigerate di cm. 150 di lunghezza che costituiscano anche idoneo piano di lavoro;
- N. 1 retro base macchina da caffè;
- N. 1 monolavello (per lavaggio mani);
- N. 1 vetrina refrigerata;
- N. 1 lavatazzine;
- N. 30 sedie con scocca e gambe in polipropilene rinforzato con fibra di vetro;
- N. 10 tavolini (base impilabile + piano inox bordo arrotondato);
- N. 1 lavello con gocciolatoio.

I locali verranno consegnati nel perfetto stato in cui si trovano, con allacciamento idrico, fognario e di energia.

In ogni caso, al momento della consegna dei locali verrà redatto apposito verbale dove saranno indicate, in contraddittorio con il concessionario, in maniera dettagliata le consistenze fornite in concessione.

Al termine della concessione i locali dovranno essere restituiti nelle condizioni in cui sono stati consegnati.

I beni concessi in uso devono essere utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività di commercio su aree pubbliche e per le eventuali manifestazioni di supporto organizzate in collaborazione col Comune, pena la decadenza. Il concessionario non potrà apportare innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale. Eventuali migliorie autorizzate verranno comunque acquisite dal Comune senza diritto per il concessionario a compensi e/o rimborsi.

Il concessionario espressamente rinuncia, fin da ora, ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui sopra nonché a quella di cui agli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile.

Art. 4 – Canone.

Il canone mensile di concessione posto a base di gara è pari ad € 100,00.

Il canone mensile, dato dall'importo posto a base di gara incrementato del rialzo offerto, è da corrispondersi in unica rata anticipata prima dell'avvio dell'attività.

Art. 5 - Doveri dell'Ente concedente.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del concessionario l'uso dei locali, dell'attrezzatura fissa e delle cose mobili garantendone la completa efficienza e rispondenza alle disposizioni di legge e regolamenti in materia di sicurezza e igiene, compresi gli impianti elettrici e di acqua potabile, necessari per il buon funzionamento della struttura.

Al momento della consegna verrà redatto apposito verbale contenente il dettaglio di tutte i beni concessi.

Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune, a meno che non dipendano, a giudizio dei tecnici comunali, da cause imputabili a cattivo uso o scarsa sorveglianza, da parte del concessionario; in tal caso, le stesse, in tutto o in parte potranno essere poste a carico dell'inadempiente, nella misura stabilita dagli stessi tecnici comunali.

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di poter accedere con i propri dipendenti ai locali in concessione d'uso per eventuali sopralluoghi, in orari di apertura del servizio, onde verificare la corretta gestione ed utilizzo degli immobili e riscontrare eventuali inadempienze che daranno luogo a diffida.

Art. 6 – Norme gestionali ed obblighi del concessionario.

Il concessionario si impegna ad attivare l'esercizio, adempiendo a tutti gli obblighi di legge e le comunicazioni obbligatorie, entro 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Sono a carico del concessionario :

1. il canone di concessione nella misura offerta e con le modalità e termini descritti nel presente capitolato;
2. le imposte e tasse relative all'esercizio dell'attività;
3. le spese per le utenze di acqua, energia elettrica e rifiuti e le relative vulture e/o nuove attivazioni;
4. gli interventi di ordinaria manutenzione. Il concessionario dovrà altresì segnalare tempestivamente al Comune malfunzionamenti, guasti, danni e quant'altro richieda interventi che trascendono l'ordinaria manutenzione;
5. ogni onere derivante dalle pratiche da attivare per l'inizio delle attività presso lo sportello SUAP della Regione Sardegna attivo presso l'Unione dei Comuni Alta Marmilla;

Il concessionario assume inoltre i seguenti obblighi:

- a) il rispetto della normativa nazionale e locale in riferimento agli esercizi commerciali e agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- b) il rispetto dell'ordinanza sindacale n. 11/2015 sulla limitazione delle emissioni sonore;
- c) provvedere alla custodia, della buona conservazione e della manutenzione ordinaria dei beni ricevuti, nonché di effettuare la segnalazione di ogni possibile problema di manutenzione o rischio di degrado dello stabile dell'oggetto di concessione. In particolare assicurerà il controllo regolare e la pulizia degli scarichi delle acque piovane delle aree esterne adiacenti l'immobile stesso al fine di prevenire intasamenti ed infiltrazioni;
- d) provvedere alla pulizia dei locali e dell'area esterna concessa;
- e) provvedere allo svuotamento giornaliero, o anche più frequente secondo le necessità, dei cestini a servizio dell'attività dell'esercizio pubblico, assicurando il corretto smaltimento dei rifiuti ivi contenuti;
- f) non manomettere gli impianti esistenti. Ogni eventuale modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dal competente ufficio comunale e dovranno essere prodotte le certificazioni di legge a carico di chi effettuerà i lavori;
- g) utilizzare e gestire l'area esterna con l'attrezzatura fornita in origine dall'Amministrazione e con altre apposite strutture la cui dotazione dovrà comunque essere concordata con l'Amministrazione, incluse le eventuali insegne pubblicitarie;
- h) utilizzare i locali evitando atti che possano pregiudicare la buona conservazione e creare turbativa a manifestazioni o attività in svolgimento presso l'area attrezzata;
- i) svolgere il servizio in modo decoroso, assicurando la custodia dei locali e tenendo gli stessi e l'area in concessione in perfetta pulizia funzionali alle esigenze connesse alle attività oggetto dell'appalto assumendo tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione del locale e per la valorizzazione del contesto ambientale e turistico in cui si inserisce.
- j) provvedere, per tutta la durata della concessione, ad eseguire direttamente, o tramite ditte da esso incaricate:
 - sui fabbricati (chiosco, pergola): controllo/manutenzione ordinaria: coperture, scarichi e fognature, infissi ed accessori interni ed esterni, finiture interne (intonaci, pavimenti, rivestimenti ecc.) pulizia; operazioni di disinfezione/disinfestazione dei locali, da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate nel ramo.

- sugli impianti: controllo/manutenzione ordinaria, impianti in genere, impianto elettrico (controllo e manutenzione con particolare riferimento ai quadri elettrici, condutture, interruttori ecc.), impianto idrosanitario e accessori; gestione e manutenzione ordinaria degli impianti;
- sull'area di pertinenza, costituita dall'area attrezzata di piazza Trieste, così come delimitata e contrassegnata dalla recinzione, alla pulizia e alla manutenzione ordinaria delle strutture e aree verdi;

A titolo informativo la stima delle spese relative alle utenze, per il periodo di gestione, sulla base delle esperienze degli anni precedenti è il seguente: spese per utenza di energia elettrica stimata in € 400,00 mensile; spese per utenza idrica stimata in € 50/80 (complessiva); spese per TARI stimata in € 35,00 (complessiva).

I suddetti importi sono da considerarsi puramente orientativi ed hanno l'unico scopo di consentire all'offerente di effettuare le proprie autonome valutazioni nel proporre il prezzo da offrire in fase di gara.

Tutti gli interventi di adeguamento o di manutenzione ordinaria da effettuarsi nei locali del chiosco dovranno essere preventivamente autorizzati dal comune concedente e corredati della documentazione prevista dalla normativa in materia edilizia. Inoltre qualsiasi eventuale modifica sulle strutture o sulle finiture ed impianti, dovrà essere richiesta per iscritto e preventivamente autorizzata dall'area tecnica e le opere realizzate resteranno di proprietà comunale.

Nel caso in cui il concessionario intenda portare avanti manifestazioni o altri eventi che esulino dalla normale attività di gestione dovrà darne comunicazione almeno 5 gg prima all'Amministrazione, la quale valuterà la necessità di approvare l'evento ed eventualmente autorizzarlo.

Negli orari o periodi di chiusura del pubblico esercizio, le attrezzature e arredi esterni dovranno essere chiusi e protetti in modo tale da essere inaccessibili e da impedirne pertanto l'uso indebito da parte di terzi

Art. 7 – Responsabilità per danni.

Il concessionario dovrà rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno che per fatto proprio, o di suoi collaboratori o dipendenti, anche colposo, dovesse derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi ed a mantenere altresì estraneo il Comune in tutti i suoi rapporti con i terzi, sia che attengano a contratti e forniture per l'esercizio, sia che attengano a rapporti con gli utenti. Il concessionario è altresì tenuto a rispettare la normativa vigente relativa alle eventuali iniziative che svolgerà negli spazi esterni, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

A tal fine la Ditta aggiudicataria è obbligata a stipulare apposita polizza assicurativa R.C.T , R.C.O e infortuni, esonerando il Comune da ogni responsabilità.

Il concessionario solleva il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali e per trascuratezza o per colpa nell'adempimento dei medesimi.

La Ditta è tenuta ad utilizzare attrezzature e prodotti conformi alla normativa vigente, con la sottoscrizione del contratto assume formale impegno in tal senso.

Art. 8 - Cessione a terzi.

E' vietato cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di concessione del servizio, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente.

E' altresì vietato procedere al subappalto del servizio stesso salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente.

Art. 9- Osservanza delle condizioni normative e contributive derivanti da ccnl.

Il concessionario deve, a sua cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti con particolare riguardo alle norme sulla tutela della sicurezza e della dignità dei lavoratori.

Il concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro vigenti durante tutto il periodo della validità della concessione, nonché di applicare tutta la normativa in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro di cui al D.lgs 81/2008 e ss.mm.ii;

Art. 10 – Spese contrattuali.

Qualsiasi spesa inerente il contratto o conseguente a questo, nessuna eccettuata o esclusa, sarà a carico del concessionario. Il concessionario assume a suo completo carico tutte le imposte e tasse relative all'appalto in oggetto, tasse ed imposte connesse all'esercizio dell'attività di pubblico esercizio; con rinuncia al diritto di rivalsa comunque derivategli nei confronti del Comune.

ART. 11 – Inadempienze e penalità.

Nel caso in cui il concessionario non ottemperi a quanto previsto ai precedenti articoli 3, 4 e 5, nei modi e tempi previsti, il Comune potrà revocare l'aggiudicazione.

Nel caso di revoca dall'aggiudicazione, il Comune potrà procedere con il secondo classificato.

Il Comune concedente applicherà al concessionario:

_ una sanzione di Euro 10,00 (Euro dieci/00) al giorno per ogni giorno di ritardata riconsegna dell'immobile a far tempo dalla data di scadenza del contratto;

_ una sanzione pari ad Euro 30,00 (Euro trenta/00) ogni volta che, a seguito di controlli saranno accertate altre violazioni degli obblighi stabiliti dal presente Capitolato Speciale di Appalto;

L'applicazione della penale sarà preceduta da formale contestazione della inadempienza, alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della contestazione inviata tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

Le eventuali giustificazioni del concessionario saranno sottoposte al Responsabile dell'area tecnica che procederà all'eventuale applicazione della penalità, da notificarsi mediante Raccomandata A/R al domicilio del concessionario. In caso di recidiva le sanzioni saranno raddoppiate.

Le suddette sanzioni verranno, inoltre, applicate al concessionario anche per le irregolarità commesse dal personale dipendente dallo stesso, nonché per lo scorretto comportamento verso il pubblico e per indisciplina nello svolgimento delle mansioni, purché debitamente documentate.

La concessione sarà immediatamente revocata in caso di fallimento del concessionario (salva la facoltà del Comune di consentire al curatore del fallimento la continuazione provvisoria della concessione, sino alla nuova aggiudicazione della stessa), ovvero qualora, durante l'esercizio, il concessionario perda, per qualsiasi motivo, i requisiti soggettivi morali e professionali indispensabili per lo svolgimento dell'attività.

Art. 12 – Cessazione del rapporto.

La concessione si risolverà per scadenza contrattuale ed è revocabile in ogni momento per ragioni di pubblico interesse, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento. La revoca temporanea della concessione potrà avvenire, per riscontrati motivi di pubblica utilità, anche con semplice comunicazione scritta da parte dell'Amministrazione

In ogni caso di cessazione, l'Amministrazione Comunale può disporre che il Concessionario prosegua nel servizio per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per l'affidamento ad altri della gestione.

Art. 13 – Rescissione e risoluzione del contratto.

L'Amministrazione Comunale, salvo il diritto di chiedere in ogni caso il risarcimento danni, può risolvere il contratto di appalto/scrittura privata nei seguenti casi:

- 1) gravi e/o ripetute violazioni agli obblighi contrattuali, non eliminate in seguito a diffida formale da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 2) arbitrario abbandono, o sospensione non dipendente da cause di forza maggiore, di tutti o parte dei servizi in concessione da parte del concessionario;
- 3) cessazione, cessione o fallimento del concessionario;
- 4) sub concessione del servizio oggetto;
- 5) sopravvenuta condanna definitiva del titolare o Legale Rappresentante per un reato contro la Pubblica Amministrazione;
- 6) mancata corresponsione del canone di concessione nei termini stabiliti nei precedenti articoli;
- 7) cambio di destinazione d'uso dei locali;
- 8) grave deperimento della struttura per fatti imputabili al concessionario;
- 9) sospensione per oltre 7 (sette) giorni dell'attività;
- 10) dichiarazione di decadenza, per qualsiasi ragione, dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- 11) reiterate inosservanze degli obblighi assunti con la presente concessione;
- 13) mancato avvio dell'attività entro il termine di cui ai precedenti articoli;
- 14) sopravvenute esigenze di pubblica utilità, di interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, senza obbligo di risarcimenti od indennizzi di sorta, fatta salva la restituzione di ratei di canoni di concessione già versati dal concessionario limitatamente al periodo non goduto;
- 15) revoca per qualsiasi ragione dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di vendita di alimenti e bevande. Parimenti, la rescissione e risoluzione del contratto di appalto/scrittura privata comporterà la revoca dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di vendita;

Il concessionario non potrà vantare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo a qualsiasi titolo.

Per garantire comunque la regolare continuità del servizio fino all'affidamento dello stesso ad un nuovo appaltatore, unicamente per i tempi tecnici strettamente necessari per la procedura di gara che il Responsabile del Servizio tecnico ha il dovere di bandire tempestivamente, lo stesso può affidare, temporaneamente il servizio mediante cottimo fiduciario o affidamento diretto in favore di soggetti idonei che sono in possesso dei requisiti richiesti.

Alla data di rescissione e risoluzione del contratto di appalto conseguirà il ripristino del concedente nella piena disponibilità e nel pieno possesso dei locali oggetto di concessione.

Art. 14 – Norme di rinvio e foro competente.

Per quanto non previsto nel presente capitolato e nel bando di gara, si fa rinvio alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia in quanto applicabili, nonché al regolamento comunale delle gare e dei contratti.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto, è competente il foro di Oristano.

Il Responsabile del Procedimento e del Servizio tecnico

arch. Manuela Selis