



COMUNE DI VILLAURBANA

(PROVINCIA DI ORISTANO)

UFFICIO TECNICO

Via Roma 26. - C.A.P. 09080
C.F. - P.ta I.V.A. 00071740955 e-mail: tecnico@comune.villaurbana.or.it PEC:
tecnico@pec.comune.villaurbana.or.it

Tel. 0783/44104 - 44636

CAPITOLATO D'ONERI

Affidamento in concessione per anni quattro del punto ristoro nel Parco Giochi di Via S'Arrieddu nel Comune di Villaurbana

Art.1 – Oggetto dell'appalto

Il presente capitolato disciplina i rapporti tra l'amministrazione comunale di Villaurbana e l'appaltatore in relazione all'affidamento della gestione unitaria del Punto Ristoro in Via S'Arrieddu.

Prima dell'avvio della gestione verrà redatto in contraddittorio tra le parti un verbale di consistenza patrimoniale che fa fede tra le parti della consistenza e dello stato d'uso dei beni mobili e immobili e delle attrezzature consegnate. 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.

Art.2 – Durata della concessione

La concessione avrà durata di anni sei eventualmente prorogabile per ulteriori sei anni. L'avvio della concessione, è fissato per il 03/07/2023.

Art.3 – Locali, arredi e attrezzature.

Il punto ristoro, come indicato nella planimetria allegata, è così costituito:

- Locale vendita di 13.43 mq
- Locale cucina 8.33 mq
- Magazzino 6,80 mq
- Spogliatoio e bagno personale

- Bagni esterni (utenti punto ristoro e utenti Parco Giochi)
- Veranda esterna di 41,27 mq

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

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.

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

Art. 4 – Canone.

L'importo base del canone di concessione posto a base di gara è pari ad € 3.500,00 per la durata della concessione incrementato del rialzo offerto in sede di gara. In considerazione degli investimenti necessari all'avvio dell'attività, il canone di concessione dovrà essere calcolato a partire dal 1° Gennaio 2024 e pagato in rate semestrali posticipate (Luglio – Dicembre).

Art. 5 - Doveri dell'Ente concedente.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del concessionario l'uso dei locali e dell'attrezzatura fissa 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 :

- a) L'arredamento interno ed esterno dell'edificio;
- b) Modifiche funzionali impianti (da autorizzare e con successiva certificazione di conformità)
- c) il canone di concessione nella misura offerta e con le modalità e termini descritti nel presente capitolato;
- d) le imposte e tasse relative all'esercizio dell'attività;
- e) Le utenze (elettriche, idriche e telefoniche);
- f) Pagamento tassa rifiuti;
- g) cura e manutenzione ordinaria della struttura e cura, manutenzione e pulizia degli arbusti, fioriere, piante e spazi verdi ricompresi nel parco giochi Nello specifico il concessionario provvede a proprie cure e spese a :
 - a. *cura e vigilanza degli impianti idraulici ed elettrici finalizzando alla perfetta efficienza e sicurezza degli impianti;*
 - b. *vigilanza e custodia del parco, segnalando, all'occorrenza, eventuali infrazioni alla Polizia Municipale o ad altre autorità competenti;*
 - c. *Pulizia dei rifiuti del parco e svuotamento periodico dei cestini;*
 - d. *Pulizia dei camminamenti e delle aree;*
 - e. *cura di tutti gli spazi e delle aree contermini che dovranno essere mantenuti in stato di decoro e perfetta pulizia;*
 - f. *cura e manutenzione delle infrastrutture presenti nel Parco affidate all'Affidatario, comprese le recinzione e cancelli di accesso, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico circa gli interventi programmati e relativo assenso dello stesso;*
 - g. *Pulizia dei bagni pubblici e fornitura del materiale occorrente (salviette, carta e saponi);*
- h) Organizzazione di almeno tre incontri annuali a carattere culturale (da indicare in sede di offerta (tornei di Dama, scacchi, presentazione di libri, dibattiti o altri simili);
- i) l'acquisizione e il rispetto di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel punto di ristoro;

- j) la segnalazione per iscritto al Comune di ogni disfunzione o guasto riscontrato nell'esercizio degli impianti, esclusi dalla competenza manutentiva ordinaria, non concernenti cioè: sostituzione vetri, riparazione porte, finestre infissi in genere e loro accessori quali: serrature, maniglie, ecc., riparazioni di interruttori, prese di corrente, sostituzione lampade, riparazione rubinetteria, tinteggiatura pareti, infissi e quant'altro necessario per mantenere gli impianti e le attrezzature nel normale stato di funzionamento. La tardiva segnalazione che abbia comportato danno grave all'Ente, implica l'integrale risarcimento del danno a carico del gestore. Qualunque danno alle attrezzature, non dovuto ad usura per il normale utilizzo delle stesse, dovrà essere risarcito con l'acquisto di identico prodotto, a cura e spese del concessionario;
- k) l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie del personale dipendente;
- l) la nomina di un responsabile della gestione del chiosco che sia anche responsabile della corretta applicazione del piano di sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs 81/08 per l'intera struttura da effettuarsi a carico del gestore;

In ogni caso all'interno dell'area Parco giochi è vietato:

- i. *Installare apparecchiature con vincite in denaro;*
- ii. *Fumare nelle aree coperte anche aperte;*
- iii. *la diffusione sonora sarà limitata nel seguente modo: dal lunedì al giovedì dalle ore 09:30 alle 13:00 e dalle ore 17:00 alle ore 23:00, il venerdì dalle ore 09:30 alle ore 13:00 e dalle ore 17:00 alle ore 24:00, il Sabato dalle ore 09:30 alle ore 13:00 e dalle ore 17 alle ore 02:00, la domenica dalle ore 09:30 alle ore 23:00.*

Tutti gli interventi di adeguamento o di manutenzione ordinaria da effettuarsi nei locali del chiosco dovranno essere preventivamente autorizzati dal comune concedente e corredata 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 nei modi e tempi previsti dal presente capitolato 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 pari ad Euro 200,00 (Euro duecento/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 5 (cinque) giorni dalla notifica della contestazione inviata posta elettronica certificata.

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.

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;
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;
12. mancato avvio dell'attività entro il termine di cui ai precedenti articoli;
13. 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;
14. 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.

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 dell'Area tecnica
Ing. Laura carta