



COMUNE DI VILLASPECIOSA

Piazza Croce Santa n. 6 – 09010 Villaspeciosa

<http://www.comune.villaspeciosa.ca.it>

AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL CHIOSCO-BAR SITUATO IN VILLASPECIOSA NEL PARCO COMUNALE DI SAN PLATANO PERIODO 01/07/2020 AL 01/10/2020, MEDIANTE PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART.60 DEL D.LGS. N.50/2016

CAPITOLATO DI GARA

PREMESSA

Il presente capitolato disciplina i rapporti tra il Comune di Villaspeciosa e l'appaltatore in relazione alla concessione, ai sensi dell'art.164 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., della gestione dei seguenti immobili di proprietà comunale: Chiosco Bar, locali servizi igienici, locale adibito a deposito ed area verde adiacente, siti a Villaspeciosa, in località "Parco di San Platano". I suddetti immobili vengono concessi dall'Amministrazione privi di arredi e attrezzature. Il servizio dovrà essere espletato dall'impresa aggiudicatrice a proprio rischio e con propria autonoma organizzazione, nel rispetto di quanto specificato nel presente Capitolato e negli altri documenti di gara.

Art. 1 Oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto l'affidamento della gestione del punto di ristoro di proprietà comunale nel Parco di San Platano costituito da un chiosco in muratura nonché la cura giornaliera dell'area immediatamente circostante (da individuarsi con un raggio di metri 20 dal filo esterno delle murature del chiosco), con possibilità di servizio al tavolo all'aperto nello spazio pavimentato appositamente dedicato; è assegnata in concessione anche la gestione e manutenzione ordinaria dei servizi igienici di pertinenza del parco (che dovranno poter essere utilizzati dagli utenti del parco) che devono rimanere aperti tutti i giorni, almeno negli orari di apertura del punto di ristoro, assicurandone la PERFETTA pulizia e igiene, oltre a un box fisso in cemento ad uso deposito, sul lato destro rispetto al cancello (grande) che da Via Del Parco introduce al Parco stesso. Il servizio che intende offrire il Comune attraverso il funzionamento del Chiosco deve essere compatibile con le finalità di svago, gioco e ricreative, in particolare dei bambini/e e delle famiglie che frequentano il Parco assicurando, anche attraverso la gestione, un ambiente adeguato.

Art. 2 Durata della concessione

La concessione ha la durata di n. 3 MESI: dal 01/07/2020 al 01/10/2020 (o nelle more della stipula dall'effettivo inizio dell'attività).

Fermo restando il divieto di rinnovo tacito, il concessionario è, altresì, tenuto a proseguire la gestione del servizio oltre la scadenza contrattuale, a richiesta dell'Ente concedente, nel caso di necessità dovute all'espletamento della gara ovvero in caso di accertata sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse, previa adozione di apposito provvedimento.

L'eventuale rinnovo deve essere sempre formalmente proposto dalla parte interessata con lettera Raccomandata A.R. almeno 1 mese prima dello scadere del contratto. La richiesta si intenderà accolta se non riacusata per giustificati motivi dal Comune di Villaspeciosa entro 10 gg dal suo ricevimento.

Art. 3 Canone dell'appalto

Il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Villaspeciosa un canone mensile (da intendersi dal mese di luglio a quello di settembre) canone a base d'asta, soggetto a rialzo. Il canone di concessione sarà determinato dalla somma tra l'importo a base d'asta, la maggiorazione offerta in sede di gara e l'IVA di legge se dovuta. Il canone di aggiudicazione verrà aggiornato, nella misura massima prevista dalla legge vigente, in base alle variazioni ISTAT accertate annualmente. Il canone dovrà essere pagato in due rate posticipate di uguale importo mediante versamento alla tesoreria comunale:

- la prima entro il 31 luglio e la seconda entro il 30 settembre dell'anno di riferimento – gestione. Contestualmente sarà versato al comune ogni altro pagamento /rimborso utenze previsto e fino a quel momento maturato. Il mancato o ritardato pagamento del canone, comporterà il pagamento di una penale di € 20,00 (euro venti/00) per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 30 giorni. Decorso tale termine, si procederà alla risoluzione del contratto ed i canoni dovuti e non pagati, unitamente alla penale ed agli interessi di mora, verranno decurtati dal deposito cauzionale.

Art. 4 Locali in concessione

I locali vengono concessi nello stato attuale in cui si trovano. All'atto della consegna verrà stilato, in contraddittorio, apposito verbale dello stato di fatto dell'immobile e lo stato di funzionamento degli impianti. Il concessionario rimane responsabile dell'immobile sino a quando non sarà restituito al Comune, restando a suo carico tutti gli oneri derivanti dalla gestione del chiosco.

La firma del verbale di consegna comporta, da parte del Concessionario, la completa ed incondizionata accettazione di quanto dato in consegna.

Al termine del servizio il Concessionario, a sua cura e spese, dovrà consegnare al Comune la situazione finale di consistenza del "chiosco", aggiornato alla data di ultimazione del servizio, avendo cura di assicurare le condizioni iniziali.

Art.5 Obblighi del concessionario

L'affidatario, oltre allo svolgimento dell'attività commerciale di gestione del chiosco, è soggetto ai seguenti obblighi:

- a) garantire il periodo *minimo* di apertura al pubblico fissato in n. 5 (cinque) giorni settimanali ;
- b) sostenere tutte le spese di gestione e di manutenzione ordinaria del chiosco - bar e dell'area esterna annessa allo stesso; in particolare, quelle relative al pagamento di imposte e tasse, alle utenze idriche ed energetiche, occorrenti per la funzionalità della struttura che il concessionario dovrà rimborsare mensilmente al comune quale intestatario delle utenze ;
- c) cura e manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti che devono essere tenuti in perfetto stato di funzionamento, eseguendo tempestivamente e a regola d'arte la manutenzione richiesta dalla natura dei beni stessi.
- d) cura, manutenzione e pulizia dell'area esterna, degli arbusti, fioriere, piante e spazi verdi mediante la perfetta tenuta con tutte le operazioni necessarie da effettuare con la cadenza quindicinale o mensile, senza l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti chimici, ma esclusivamente con l'utilizzo di prodotti e interventi rispettosi dell'ambiente;
- e) cura e manutenzione degli impianti idraulici ed elettrici, finalizzati alla perfetta efficienza e sicurezza degli impianti;
- f) vigilanza e custodia delle strutture, segnalando, all'occorrenza, eventuali infrazioni alla Polizia Municipale o ad altre autorità competenti;
- g) cura di tutti gli spazi e delle aree contermini che dovranno essere mantenuti in stato di decoro e perfetta pulizia;
- h) cura e manutenzione delle infrastrutture presenti nel Parco, affidate all'Affidatario, compresi i bagni , previa comunicazione all'Ufficio Tecnico circa gli interventi programmati e relativo assenso dello stesso;
- i) dovrà far fronte ai costi derivanti dal consumo e per gli allacci esistenti alle reti di erogazione di acqua ed energia elettrica relativi al chiosco e ai servizi igienici annessi;
- l) l'acquisizione e il rispetto di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel bar-chiosco;
- m) la segnalazione per iscritto, al Servizio Tecnico del Comune, di ogni disfunzione o guasto riscontrato nell'esercizio degli impianti, esclusi dalla competenza manutentiva ordinaria, non concernenti: sostituzione vetri, riparazione porte, finestre infissi in genere e loro accessori quali: serrature, maniglie, etc., 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;

n) l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie del personale dipendente;

o) 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. n. 81/08 per l'intera struttura da effettuarsi a carico del gestore; le generalità del suddetto responsabile saranno comunicate al Comune in forma scritta prima della stipula del contratto;

p) il concessionario non potrà apportare alcuna innovazione, addizione e miglioria al fabbricato senza il preventivo consenso scritto dell'amministrazione comunale. Ove autorizzati, ogni onere e spesa relativa a tali eventuali interventi è a carico del concessionario. Al termine della concessione, ogni modifica, miglioria, innovazione e addizione resta acquisita al patrimonio dell'Ente concedente, senza che il concessionario abbia diritto ad alcun indennizzo, rimborso o altro ristoro, salvo il diritto di recupero ove ciò possa avvenire senza pregiudizio dell'immobile concesso. Dell'esecuzione della manutenzione il concessionario si obbliga a darne comunicazione scritta, da trasmettere al Comune anche via e-mail, entro un tempo congruo e non oltre 15 giorni dall'effettuazione;

Eventuali chiusure straordinarie che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori di manutenzione e/o ristrutturazione saranno concordate tra le parti ed eseguite possibilmente nel periodo di minor afflusso della struttura, a meno che, a causa dell'urgenza e improcrastinabilità dei lavori, il Comune non disponga d'autorità, la chiusura in qualsiasi momento, per il tempo strettamente necessario per l'effettuazione dei medesimi.

q) è vietata la vendita di alcolici ai minorenni, (ai sensi del Decreto Legge del 20 febbraio 2015, numero 14 che, all'articolo 12 comma 2) il cui divieto dovrà essere opportunamente segnalato con un cartello;

r) vige il divieto di vendita e somministrazione di bevande in contenitori che possano risultare di pericolo per la pubblica incolumità, quali bottiglie di vetro e lattine mentre è consentita la vendita e/o la somministrazione in contenitori di altro materiale ammesso dalla vigente normativa igienico/sanitaria;

s) l'apertura e chiusura del Parco Comunale di San Platano, secondo gli orari stabiliti dall'amministrazione Comunale, per tutta la durata della concessione del servizio;

Art.6 Oneri a carico dell'impresa aggiudicataria

Oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli, sono a carico del concessionario:

- le imposte e le tasse, comunque derivanti dall'assunzione del servizio;
- ogni spesa inerente il personale dipendente dedicato alle prestazioni, di cui al presente Capitolato;
- tutte le spese relative al contratto per la gestione del servizio;
- l'assunzione del rischio completo ed incondizionato della gestione.

Art.7 Adempimenti in materia di sicurezza

Sono a carico del concessionario, quale datore di lavoro, tutti gli oneri, obblighi ed adempimenti diretti ed indiretti riconducibili alle norme in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., con esonero del Comune di Villaspeciosa da ogni e qualsiasi responsabilità. Sono, inoltre, a carico del Concessionario la predisposizione, aggiornamento, verifica e attuazione del documento valutazione rischi (D.V.R.), ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

E' a carico del concessionario l'acquisizione di ogni eventuale autorizzazione, nullaosta, certificazioni, etc. in relazione all'attività da espletare. Il concessionario si obbliga, altresì, al rispetto della normativa di sicurezza, igienico-sanitaria e ogni e qualsiasi norma in relazione alla conduzione dell'immobile e degli impianti.

Art.8 Orari e tariffe

Le strutture, oggetto della presente concessione, dovranno obbligatoriamente essere aperte al pubblico per tutto il periodo indicato in sede di aggiudicazione.

Gli orari di apertura, chiusura coincideranno, di norma, con gli orari di apertura chiusura del parco salvo diverse indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale (dovranno essere coordinati agli orari di apertura/chiusura del parco disposti da apposita ordinanza Comunale). Il riposo settimanale, dovrà essere concordato con l'amministrazione comunale, nel rispetto delle normative vigenti. Il mancato rispetto di tali

disposizioni, in assenza di gravi e giustificati motivi, debitamente documentati e comunicati al Comune, comporteranno la risoluzione del contratto.

Le tariffe saranno esposte al pubblico presso i locali del chiosco, il concessionario dovrà applicare tariffe e prezzi in linea con quelli praticati da esercizi similari.

Art.9 Svolgimento del servizio chiosco bar

L'affidatario svolge il servizio relativo al chiosco/bar mediante personale in possesso di adeguata professionalità nonché dei requisiti prescritti dall'ordinamento vigente.

L'affidatario, prima dell'avvio dell'attività di somministrazione, deve comunicare al Responsabile del servizio l'elenco nominativo del/degli addetti a tali servizi, con l'indicazione specifica della qualifica posseduta e del curriculum formativo e professionale, se trattasi di lavoratore dipendente ovvero socio/imprenditore.

Per la gestione del chiosco, l'affidatario dovrà impiegare un idoneo organico che assicuri la presenza di operatori qualificati.

Art.10 Personale

Il personale addetto al funzionamento della struttura dovrà essere in numero sufficiente e idoneo a mantenere regolare e continuo il servizio. Il concessionario dovrà osservare tutte le norme ed i regolamenti della tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori, nonché gli oneri previsti dalla legge ai fini previdenziali e fiscali. Si dà espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intende instaurato fra detto personale ed il Comune. Il concessionario deve, inoltre, garantire che i propri dipendenti adempiano ai propri compiti con rispetto e cortesia, impegnandosi a sostituire gli operatori che abbiano reiteratamente adottato un comportamento scorretto o inadeguato. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti nel presente articolo, accertata dal Comune o ad esso segnalata dall'Ispettorato del lavoro, il Comune medesimo comunica al concessionario e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata. In caso di inottemperanza grave e reiterata agli obblighi previsti nel presente articolo è facoltà dell'Amministrazione di risolvere unilateralmente il rapporto contrattuale.

Art. 11 Cauzione

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte, il concessionario dovrà produrre, prima della stipula del contratto, cauzione definitiva, di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016 nella misura dell'importo di una somma pari ad euro 1.000,00.

Art. 12 RESPONSABILITA' CIVILI E PENALE ASSICURAZIONE

Il concessionario è tenuto a sollevare il Comune da ogni responsabilità, in merito ad eventuali incidenti di qualsiasi genere e natura che possano derivare alle persone e/o alle cose in seguito all'uso dei locali, delle attrezzature, degli arredi e degli impianti tecnologici concessi.

L'Amministrazione comunale viene sollevata da ogni responsabilità per danni alle persone e/o alle cose che dovessero risultare da imperizia, disattenzione e negligenza del concessionario o di suoi collaboratori. Resta stabilito che il concessionario assumerà ogni più ampia responsabilità, sia civile che penale, nel caso di infortuni, sollevando da tali responsabilità l'Amministrazione comunale. Il concessionario ha la piena responsabilità civile e penale, sia nei confronti degli addetti che dei terzi.

Sono a carico del concessionario tutte le misure e tutti gli adempimenti per evitare il verificarsi di danni alle strutture, all'ambiente, alle persone e/o alle cose nell'esecuzione delle attività oggetto di concessione. L'onere per il ripristino di opere o il risarcimento di danni ai luoghi, a cose o a terzi determinati da mancata, tardiva o inadeguata assunzione dei necessari provvedimenti è a totale carico del concessionario.

Il concessionario è obbligato a stipulare, in relazione ai servizi oggetto del presente capitolato, idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi con compagnia assicuratrice con un massimale unico di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), in cui il comune dovrà essere considerato terzo garantito, per sinistro e per persona. Tale polizza dovrà prevedere la copertura dei rischi derivanti dalla gestione del presente affidamento per tutta la durata contrattuale. La polizza deve essere esclusiva per il servizio oggetto del presente appalto, con esclusione di polizze generali dell'appaltatore già attive.

Al momento della stipula del contratto dovrà essere consegnata, alla stazione appaltante, la copia della suddetta polizza che dovrà prevedere l'espressa rinuncia da parte della Compagnia Assicuratrice ad azione di

rivalsa nei confronti della stazione appaltante per tutti i rischi assicurati, nessuno escluso od eccettuato. L'impresa solleva il Comune di Villaspeciosa da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose che dovessero derivare da atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, attuati dallo stesso o dai propri soci, da incaricati e/o da frequentatori dell'impianto, durante la gestione del medesimo e/o lo svolgimento di qualsiasi attività svolta presso la struttura, nonché per i danni che dovessero essere arrecati alla struttura data in concessione, anche per inosservanze delle norme in materia e di manchevolezze e/o trascuratezze commesse durante l'esecuzione della prestazione contrattuale.

E' fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno a favore del Comune.

Art. 13 Revoca

Il Comune potrà procedere alla revoca del contratto per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi imprevisi che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene) senza diritto per il concessionario di indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e con preavviso massimo di un mese; lo stesso contratto può essere revocato per motivi di ordine pubblico.

Art. 14 Controllo – risoluzione

Il Comune si riserva la facoltà in ogni momento di verificare la qualità del servizio prestato dal concessionario e, in caso di ripetute inadempienze, di formulare contestazioni scritte invitando lo stesso ad ottemperare agli obblighi contrattuali in un termine congruo nonché a relazionare per iscritto in risposta a quanto contestato.

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il contratto si intenderà risolto di diritto in caso di inadempienza del Concessionario anche di una sola delle obbligazioni contrattuali del presente capitolato, previa notificazione scritta da inviarsi a cura del Comune a mezzo lettera raccomandata A.R. al domicilio comunicato dal Gestore.

Nei casi succitati il Comune si rivarrà per il risarcimento dei danni e delle spese derivanti sul deposito cauzionale costituito a garanzia delle prestazioni contrattuali, fatta salva la richiesta di risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

Art.15 Obblighi del Concessionario

Il concessionario dovrà curare la massima pulizia giornaliera ed ordine del chiosco e delle zone circostanti, come sopra definite e date in concessione, e dovrà garantire il servizio nei giorni ed agli orari prestabiliti. A carico del concessionario sarà il posizionamento dei cestini portarifiuti per la raccolta differenziata intorno al chiosco.

Il concessionario è tenuto sia in quanto gestore che in quanto esecutore degli interventi di manutenzione, al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza ed incolumità pubblica, impiantistica, sicurezza nei luoghi di lavoro, prevenzione incendi, igiene degli alimenti ed ogni altra norma vigente in quanto applicabile.

Il concessionario si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione e al rispetto del D.Lgs.n. 81/08 e s.m.i. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

Art.16 Divieti

È fatto divieto nell'ambito della gestione dell'attività del chiosco, l'installazione di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e gioco (videogiochi). E' vietato altresì realizzare sul bene e sull'area circostante qualsiasi costruzione o installare o consentire l'installazioni di impianti di qualsiasi genere, sennonché precari e amovibili, ivi compresi quelli pubblicitari.

Art. 17 Funzionamento della struttura - Penalità.

Qualora nei periodi di apertura programmati il servizio risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile al gestore, fatti salvi i casi di forza maggiore da accertarsi congiuntamente con gli uffici comunali, verrà applicata una penale giornaliera di € 50,00.

La violazione alle norme igienico-sanitarie e di sanificazione e pulizia della struttura, delle attrezzature e degli arredi - da € 100,00 ad € 1.000,00, in funzione della gravità del fatto contestato e della recidiva.

Art. 18 - Verifiche al termine del servizio

Entro 30 giorni dalla data di scadenza (mese di ottobre) del servizio, il Concessionario si impegna a trasmettere all'Ente appaltante una relazione dettagliata su tutta l'attività svolta, ed in particolare:

a) lo stato di manutenzione dei locali concessi in uso;

- b) i dati statistici sull'affluenza dei fruitori;
- c) lo stato di manutenzione delle aree esterne in concessione;
- e) eventuali interventi realizzati su impianti e/o strutture

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, la struttura, i servizi e sottoservizi presenti, dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Al termine della gestione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune di Villaspeciosa che rientrerà nella piena disponibilità delle strutture, compresa ogni eventuale incorporazione di qualsiasi specie.

Art. 19 Controversie

Per ogni controversia che potesse insorgere tra concessionario e concedente è competente il Foro di Cagliari.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Giuseppe Arca