

CAPITOLATO D'ONERI E DISCIPLINARE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN CHIOSCO BAR E DI UN AREA DI PERTINENZA IN LOCALITA' SA SPIAGGETTA

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Le opere oggetto della presente concessione sono:

- La gestione del chiosco bar
- La gestione della sosta camper
- La gestione dell'area pubblica data in affidamento
- La gestione dei due bagni
- La vigilanza della struttura per tutto il periodo di affidamento
- La pulizia quotidiana, durante il periodo di apertura, di tutte le strutture e dell'area concessa
- La manutenzione ordinaria e straordinaria

Il concessionario come di seguito precisato, è tenuto ad assicurare lo sfalcio dell'erba e lo svuotamento dei cestini ivi installati ed alla cura del verde.

Art. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 9 (nove), decorrenti dalla data di consegna dell'area concessionata, eventualmente prorogabile fino ad un massimo di ulteriori anni sei. Il verbale di consegna verrà redatto in contraddittorio tra le parti, entro 15 giorni dalla stipula del contratto di concessione dell'opera. Alla scadenza dei nove anni la concessione termina di diritto, senza possibilità di rinnovo tacito e senza necessità di disdetta o comunicazione alcuna tra le parti. Almeno novanta giorni prima della scadenza, tuttavia, il concessionario potrà richiedere, per iscritto, la proroga della concessione per anni sei. In tal caso il Comune nella permanenza dei requisiti generali, morali e professionali richiesti al concessionario ed al soggetto, se non coincidente con il concessionario, preposto da quest'ultimo per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed, altresì, in assenza di significative contestazioni rivolte dal Comune al concessionario o al soggetto preposto durante gli anni di concessione già trascorsi, potrà concedere la proroga con atto scritto, da comunicare al concessionario entro i sessanta giorni successivi alla data di ricevimento della richiesta. In assenza o carenza dei presupposti suddetti la proroga sarà, viceversa, negata.

Art. 3 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE



E' fatto espresso divieto di cessione del contratto di concessione dell'edificio e dell'area. L'oggetto della concessione non può essere fatta oggetto di subconcessione. Del pari, anche se l'attività di somministrazione può, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 4 del presente capitolato, essere esercitata da un soggetto preposto dal concessionario, il pubblico esercizio attivato nell'area oggetto di concessione deve essere intestato al concessionario. Nel caso in cui durante il periodo di vigenza del contratto di concessione, cessioni di azienda, trasformazioni societarie di qualsiasi genere, fusioni o scissioni riguardino il soggetto concessionario, tali circostanze devono essere preventivamente comunicate da quest'ultimo al Comune di Cardedu dichiarando il possesso anche da parte del soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione o da parte del cessionario di tutti i requisiti previsti per i "Soggetti ammessi a presentare offerta" del bando di gara. In ogni caso gli atti di trasformazione, fusione, scissione riguardanti il soggetto concessionario non hanno effetto nei confronti del Comune di Cardedu fino a che il cessionario ovvero il soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione, fusione o scissione non abbia dichiarato e/o documentato l'effettivo possesso di tutti i requisiti previsti dal presente bando e disciplinare. Nei sessanta giorni successivi alla realizzazione di tale ultimo adempimento il Comune di Cardedu può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto di concessione e di gestione dell'attività con effetti risolutivi sulla situazione in essere laddove, in relazione alle dichiarazioni e/o documentazioni rese non risultino, in base alle verifiche effettuate, sussistere in capo al soggetto subentrante i requisiti previsti dal bando di gara.

Art. 4 – SOGGETTO PREPOSTO ALL'ATTIVITÀ' DI SOMMINISTRAZIONE

Se non coincidente con il concessionario quest'ultimo deve, in funzione della stipula della contratto di concessione dell'area, comunicare il nominativo del soggetto preposto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. A tale comunicazione deve essere obbligatoriamente allegata la dichiarazione sostitutiva resa dal preposto. Nel caso in cui durante il periodo di vigenza della concessione il concessionario dovesse individuare nuovi o diversi soggetti preposti all'attività di somministrazione deve esserne data preventiva comunicazione al Comune concedente ed anche a tale comunicazione deve essere obbligatoriamente allegata, per la verifica da parte del Comune di Cardedu, la dichiarazione in merito al possesso dei requisiti generali, morali e professionali di cui al comma precedente e prescritti dal bando di gara da parte del nuovo soggetto preposto dal concessionario allo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.



Art. 5 – CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva è stabilita nella misura del 10% dell'importo complessivo, I.V.A. esclusa, di aggiudicazione per anni nove e deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto di concessione.

La cauzione definitiva potrà essere prestata in contanti presso la Tesoreria comunale, ovvero, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata della convenzione a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente Capitolato, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione o di cattiva esecuzione del servizio da parte del concessionario/gestore, ivi compreso il maggior costo che il Comune dovesse sostenere qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del concessionario/gestore stesso. Si precisa che il mancato pagamento del premio assicurativo da parte del concessionario non potrà costituire motivo per non procedere al versamento della somma assicurata in caso di richiesta da parte della stazione appaltante.

Art. 6 - COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario prima della stipula del contratto di concessione è tenuto a presentare e a mantenere accesa per la durata della concessione polizza RCT/RCO per danni a terzi compreso il Comune di Cardedu o subiti dai prestatori d'opera con un massimale annuale non inferiore a € 1.000.000,00 (un milione) per sinistro e per persona compresi i dipendenti.

Art. 7- SPESE CONTRATTUALI

Prima della stipula del contratto di concessione dell'area il concessionario è tenuto a costituire a favore del Comune di Cardedu tramite versamento in contanti in Tesoreria Comunale il fondo spese che gli verrà richiesto per far fronte alle spese di stipula del contratto di concessione, di registro ed accessorie, che sono tutte a carico del concessionario.



Art. 8- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Le spese per la sistemazione dell'area sono ad esclusivo carico del concessionario. Il concessionario deve acquisire a proprio nome ed a propria cura e spese eventuali nuove autorizzazioni, licenze, permessi o nulla osta, comunque denominati, di competenza di Pubbliche Autorità (Comune compreso) necessari per ogni futura realizzazione e a presentare la documentazione e/o le dichiarazioni prescritte dalla normativa di settore vigente per l'avvio del pubblico esercizio. In particolare, il concessionario, già una volta divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva della concessione, avrà titolo per:

- a) predisporre il progetto migliorativo della struttura chiosco secondo le indicazioni della propria offerta oltre che nel rispetto delle norme in materia di edilizia-urbanistica.
- b) presentare eventuali richieste di permesso di costruire allo Sportello per l'edilizia del Comune. Successivamente alla stipula del contratto di concessione e del verbale di consegna
- c) qual'ora esegua nuovi lavori egli dovrà presentare richiesta di agibilità della struttura, una volta ultimata, e presentare una DIA/Concessione al Settore Commercio del Comune per l'avvio dell'attività di pubblico esercizio, una volta ottenuta l'agibilità della struttura.

Art. 9- ALLACCI A RETI DI SERVIZI E SOTTOSERVIZI

Il Concessionario provvede a propria esclusiva cura e spese all'effettuazione degli allacci alle reti dei sottoservizi necessari per svolgere l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, acque di scarico, rete dell'acquedotto, rete gas ed elettricità.

Art. 10- PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE

Per l'uso della struttura concessa il Concessionario si impegna a versare con le modalità di seguito specificate il canone annuo da egli offerto in sede di gara, oltre ad I.V.A. di legge, da pagare mediante un'unica rata annuale anticipata. La prima rata deve essere versata prima della redazione del verbale di consegna dell'area concessa e le successive saranno versate entro dieci giorni dall'inizio dell'anno cui si riferiscono. I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune concedente, mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario. Le parti convengono di aggiornare annualmente il canone di concessione alle variazioni intervenute nell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati in misura pari al 100% delle variazioni stesse. Le parti convengono che l'aggiornamento del canone decorre automaticamente dal mese successivo al primo anno di



conduzione, in base alle variazioni dell' ISTAT relative all'anno trascorso. In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto. Il pagamento del canone convenuto non potrà essere sospeso o ritardato, fatto salvo il diritto del conduttore di far valere le sue eventuali ragioni in separato giudizio

In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 CC) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi del presente capitolato.

Art. 11 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

Il pubblico esercizio deve essere aperto al pubblico come minimo per almeno sei mesi l'anno e comunque dal 1° Giugno al 31 Agosto di ogni anno. Nell'ambito dell'area concessa può svolgersi esclusivamente l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, (con le eventuali attività complementari di intrattenimento e svago con detta destinazione compatibili) da esercitarsi nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008), previdenziale, contributiva e assicurativa, oltre che dei regolamenti/ordinanze comunali in materia di orari dei pubblici esercizi e di emissioni sonore, anche con riferimento ai contenuti del Piano Acustico comunale. Lo svolgimento delle predette attività è interamente ed esclusivamente a carico e ricade sotto la responsabilità esclusiva del concessionario, con esclusione di qualsiasi onere o responsabilità a carico del Comune concedente. L'attività di pubblico esercizio è sottoposta alla normativa di carattere igienico-sanitario, di sicurezza e ordine pubblico vigente in materia. In ogni caso l'attività del pubblico esercizio, fatta salva la possibilità di richiedere, in occasione di particolari eventi, deroghe da indirizzare al Comune di Cardedu e che dovranno da quest'ultimo essere espressamente autorizzate, non può protrarsi oltre le ore 24.00 di ogni giorno

Art. 12 - ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Tutte le spese di acquisto e installazione delle attrezzature, quelle di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione oltre che i pagamenti relativi alle utenze, imposte e tasse presenti e future (ad es. acqua, luce, gas, Tares ecc. nessuna esclusa) sono ad esclusivo carico del concessionario. Il concessionario deve inoltre nel rigoroso rispetto della disciplina normativa in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs n. 81 /2008) e quindi anche avvalendosi, richiedendo o prescrivendo l'utilizzo di tutti i necessari dispositivi di protezione individuale:



1. collocare nell'area scoperta fatta oggetto di concessione cestini portarifiuti di qualità e quantità adeguate;
2. garantire la custodia, gestione, regolare manutenzione e pulizia dell'area affidata in concessione meglio definita nella cartografia allegata e del chiosco bar;
3. procedere allo sfalcio dell'erba dell'area fatta oggetto di concessione oltre che dell'area limitrofa pure precisata nella cartografia allegata, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere in regola con gli obblighi di legge in materia di sicurezza sul lavoro, previdenziale, contributiva e assicurativa;
4. procedere al quotidiano svuotamento o in modo tale che non si verificano accumuli di rifiuti al loro interno dei cestini installati nell'area fatta oggetto di concessione oltre che di quelli presenti nell'area limitrofa sopraindicata, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere in regola con gli obblighi di legge in materia di sicurezza sul lavoro, previdenziale, contributiva e assicurativa;
5. attivarsi e segnalare alle Forze dell'Ordine (Carabinieri, Polizia, Comando di Polizia Municipale) qualsiasi evento, comportamento o azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti l'area concessionata e quella limitrofa che possano avere rilevanza sotto il profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità.

Art. 13 – AVVIAMENTO

Concedente e concessionario convengono e precisano che non trovano applicazione le disposizioni in materia di locazione incompatibili con il regime concessorio e, in particolare, non trovano applicazione gli articoli 8, 27, 28, 29, 34, 38, 39 e 40 della legge 392/1978 ss. mm. ii. Inoltre convengono in ogni caso che non si configura come affitto di beni immobili, al termine della concessione dell'area e della relativa gestione del chiosco-bar, il concessionario così come l'eventuale soggetto preposto all'attività di somministrazione non potranno rivendicare in alcun caso nei confronti di alcuno ed in particolare nei confronti del Comune di Cardedu il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per perdita di avviamenti commerciali.

Art. 14 - RECESSO ANTICIPATO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone preavviso al Comune concedente, a mezzo lettera raccomandata a.r., almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.



Art. 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il Comune revoca la concessione e risolve unilateralmente il contratto di concessione in caso di gravi inadempienze imputabili al concessionario. Sono considerate, a tal fine, gravi inadempienze:

la mancata sottoscrizione del verbale di consegna entro 15 gg. dalla stipula del contratto di concessione, su invito del Concedente;

- la mancata conduzione e gestione del chiosco;
- la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività DIA/Concessione entro due mesi dalla data del verbale di consegna dell'area;
- tutti i casi di decadenza e revoca dell'autorizzazione all'esercizio del Pubblico Esercizio previsti dalle norme vigenti, principalmente contenute nel R.D. 773/1931 e ss. mm. ii. (T.U.L.P.S., si veda in particolare l'art. 100) nel relativo regolamento di attuazione (R.D. 635/1940 e ss. mm. ii.) e nella L.R. 29/2007 e ss. mm. ii. (si vedano, in particolare, gli artt. 17 e 32);
- l'omesso pagamento del canone o, fatto salvo quanto espresso all'art. 11 del presente capitolato, ritardi superiori a tre mesi;
- la cessione del contratto di concessione o la sub concessione dell'area concessa;
- il venir meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, della facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la pubblica amministrazione.
- l'accertata violazione di anche uno solo degli obblighi di cui al presente capitolato.

In tutti i predetti casi la risoluzione unilaterale è preceduta da contestazione scritta degli addebiti con fissazione di un termine non inferiore a cinque giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe. Nei casi predetti il Comune procede ad incamerare la cauzione definitiva. Trovano, inoltre, applicazione tutte le altre sanzioni (pecuniarie, sospensive o di altro tipo) previste in materia di pubblici esercizi. Il Comune ha inoltre titolo a risolvere unilateralmente il contratto di concessione dell'area in caso di fallimento o sottoposizione a procedure fallimentari/concorsuali del concessionario.

Art. 16 - RESTITUZIONE DELL'AREA CONCESSIONATA

Salvo diverse intese tra le parti, alla scadenza della concessione, comunque intervenuta e, quindi, alla prima scadenza, alla scadenza della proroga richiesta e concessa, in caso di recesso e nei casi previsti dalla presente convenzione, di risoluzione anticipata l'area concessionata deve essere riconsegnata al Comune previa rimozione della platea esistente al momento della consegna



dell'area, del chiosco installato e di tutti i manufatti, le addizioni, modifiche o migliorie successivamente installate da parte del concessionario. Della riconsegna dell'area verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale attestante lo stato dell'area stessa.

Art. 17 - CLAUSOLA GENERALE

Per quanto non espressamente previsto dal bando di gara, dal presente capitolato d'oneri e dal contratto di concessione, concedente e concessionario fanno rimando alle disposizioni di legge applicabili in materia di concessione di aree soggette ad uso pubblico.

Art. 18 - FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione relativa al contratto di concessione dell'area è competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Lanusei

Cardedu 12/12/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Ing. Gabriele Scudu)

