



COMUNE DI BINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

SETTORE III – TECNICO

www.comune.binetto.ba.it

binetto.ufficiotecnico@gmail.com – comunedibinetto@pec.it

Via Palo, 2 - 70020 Binetto (BA) - Tel. 080/622147 - Fax 080/6987072

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE

ART. 1 – OGGETTO

Il presente capitolato ha ad oggetto la concessione del cespite, denominato "chiosco" per la somministrazione di bevanda ed alimenti, ubicato all'interno della Villa Comunale D'Amely, i cui ingressi sono posti lungo via Grumo e via Estramurale.

L'area da concedere comprende, oltre al chiosco per la somministrazione di bevanda ed alimenti citato, avente una superficie di circa 16 mq, il piazzale nel quale lo stesso si colloca di circa 104,00 mq, nonché il locale accessorio destinato a bagni pubblici di circa 9,00 mq, situato a ridosso di villa D'Amely.

Gli immobili sono meglio identificati nelle planimetrie allegate al presente capitolato.

Gli immobili e gli spazi interessati dalla concessione rientrano nella particella 114 censita in Catasto Terreni al Foglio di mappa 7, di area 92.61, ovvero 9.261 mq.

La concessione prevede:

- l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande da svolgersi nel chiosco;
- la possibilità di svolgere attività di natura commerciale ad esso strettamente connesse;
- la custodia, la pulizia, la gestione e la manutenzione ordinaria degli immobili sopraccitati.

L'area e gli immobili facenti parte della Villa Comunale, storicamente giardino di pertinenza della Villa Extraurbana D'Amely, sono sottoposti a tutela ai sensi del disposto combinato dell'art. 10, co. 1 e dell'art. 12, co.1 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii..

Pertanto, qualsiasi proposta di interventi che comportino la modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'acquisizione preventiva Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 42 del 2004 della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari, e al successivo deposito di idoneo titolo abilitativo.

In ogni caso gli elementi previsti sulle aree esterne (es. dehor) devono essere mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili e sono soggetti a preventivo previo nulla osta dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Binetto, oltre ad ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa di settore vigente.

Gli immobili oggetto della concessione **saranno affidati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano**, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Il presente capitolato, oltre a quanto sopra indicato, ha altresì ad oggetto le attività di ordinaria pulizia degli spazi e degli arredi della villa comunale "D'Amely", contraddistinta come anzidetto al Foglio di mappa 7 p.la 114, al fine di preservarne il decoro urbano.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di 9 (nove) anni a partire dalla data di sottoscrizione degli atti contrattuali, ovvero del verbale di consegna anticipata del bene concesso, restando ferma la facoltà di consegna d'urgenza. La durata potrà essere prorogata con specifico atto del dirigente del Settore Tecnico del Comune di Binetto, previa verifica della bontà della gestione dell'immobile da parte del concessionario su indirizzo degli organi di Governo. **È escluso il rinnovo tacito.**

La decorrenza della concessione avrà inizio con la sottoscrizione del contratto ovvero con la sottoscrizione del verbale di consegna delle aree.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di esercitare l'opzione di proroga di cui all'art. 120, comma 11 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione del nuovo contraente, quantificato in 6 mesi, salvo occorrenze eccezionali. Il concessionario è tenuto, quindi, a garantire le prestazioni fino all'individuazione del nuovo contraente, alle medesime condizioni stabilite nel contratto scaduto e per il tempo strettamente necessario alla stipula del nuovo.

L'aggiudicatario non può in alcun modo e per nessun motivo alterare lo stato dei luoghi senza formale autorizzazione dell'ufficio comunale competente e, in ogni caso, alla scadenza del periodo di affidamento, si impegna, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, a ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese. In assenza di specifica richiesta ogni addizione e/o miglioramento eseguito ed autorizzato dall'Ente, rimarrà di esclusiva proprietà di quest'ultimo e senza che il Concessionario possa vantare alcun corrispettivo economico.

È facoltà del concessionario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni (6 mesi) da comunicare per iscritto mediante P.E.C. o raccomandata.

ART. 3 – CANONE CONCESSORIO E IMPORTO DELLA CONCESSIONE

Il canone complessivo, per i 9 anni di durata della concessione, posto a base d'asta e ad esclusione dell'eventuale proroga, è pari a € 35.370,00 (€ 3.930,00 annui) sul quale l'aggiudicatario dovrà produrre la propria offerta in rialzo in sede di gara.

Essendo un affidamento in concessione, il concessionario assume il rischio di impresa relativo alla gestione dei diversi servizi rivolti ai soggetti che vorranno fruirne pagandone il corrispettivo. Di conseguenza il presente contratto non sarà finanziato con mezzi propri ordinari di bilancio del Comune di Binetto. Si precisa che saranno a carico del concessionario tutti i costi, nessuno escluso, relativi alla gestione dell'attività, ovvero sia sono comprese le spese per tutte le utenze servizi (acqua, luce, gas ecc), tasse, costi di manutenzione ecc.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate **semestrali** uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del primo mese del semestre di riferimento, mediante bonifico bancario sul Conto corrente dell'Ente.

L'importo relativo al corrispettivo di concessione sarà revisionato annualmente a partire dal secondo anno applicando il 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT (riferimento aggiornamento mese di dicembre).

Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del Comune. Il Concessionario non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute anche per oneri accessori.

Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del corrispettivo di concessione o di altri oneri costituisce messa in mora del Concessionario e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale maggiorato del 5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.

Nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento nel corso del periodo contrattuale si applica quanto previsto agli articoli 17 e 21 del presente Capitolato.

Eventuali contestazioni mosse da parte del Concessionario nei confronti dell'Amministrazione comunale **non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.**

Dal canone di concessione potranno essere eventualmente scomutate, fino a concorrenza dello stesso, le spese sostenute dal concessionario per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eseguiti comunque previa autorizzazione scritta concessa dall'Ente. Sarà consentito tale scomputo solo dietro presentazione di apposita rendicontazione relative alle spese sostenute.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, nel corso della durata della concessione, il Concessionario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, ed a suo insindacabile giudizio, ove ritenuto necessario, provvederà all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

L'esecuzione dei suddetti lavori verrà concordata col concessionario e, in ogni caso, il Concessionario non potrà vantare pretese di natura economico patrimoniale per eventuali perdite e/o disavanzi di esercizio potenzialmente conseguenti al tempo necessario ad eseguire le opere richieste e/o concordate.

E' fatta comunque salva la possibilità di concordare l'esecuzione diretta di tali opere a cura del concessionario, secondo quanto previsto dall'articolo precedente.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario gli oneri dovuti per:

1. il corrispettivo annuo di concessione, da versare in rate semestrali, da corrispondere al Comune secondo quanto stabilito dall'art. 3 del presente Capitolato;
2. il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto, le marche da bollo, nonché ogni spesa inerente la stipula del contratto, compresi i diritti di segreteria;
3. il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto) comprese le spese di volturazione e di intestazione delle stesse.
4. la manutenzione ordinaria degli immobili oggetto di concessione;

5. la pulizia degli spazi e delle aree verdi della villa comunale "D'Amely", nonché di ogni attrezzatura ludica/sportiva e arredo urbano al fine di garantire un elevato standard di igiene e decoro urbano e una serena fruizione da parte degli utenti di ogni età;

6. le spese del contratto di assicurazione degli immobili oggetto di concessione, specificatamente, contro i rischi di incendio, di allagamento e rischi diversi.

7. Richiedere qualunque atto amministrativo di assenso o provvedimento o autorizzazione comunque denominato necessario per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il Concessionario introita interamente i proventi derivanti dall'attività di somministrazione alimenti e bevande.

In relazione alla concessione del chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande, del piazzale antistante di circa mq. 104,00 e del locale accessorio destinato a bagni pubblici, il Concessionario, all'atto della sottoscrizione del contratto, si impegna a:

a. effettuare la fornitura e posa all'interno dei locali di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, così come proposti in sede di gara;

b. realizzare gli impianti necessari e relative certificazioni in base all'arredo che il gestore ha scelto di installare e necessari per lo svolgimento dell'attività;

c. effettuare la manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti;

d. lasciare visitare nelle ore diurne gli immobili affidati ai tecnici del Comune;

e. risultare responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;

f. risultare responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;

g. mantenere l'apertura dell'esercizio in, almeno, 6 (sei) giorni alla settimana;

h. ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo della quiete pubblica;

i. al termine di ogni giornata, garantire la pulizia dello spazio esterno dalla presenza di bottiglie-lattine- cartoni vari pena la revoca dell'autorizzazione oltre che alle sanzioni previste dalla normativa vigente. In caso di inosservanza delle prescrizioni sopra citate verranno applicate le sanzioni previste e la denuncia alla competente Autorità Giudiziaria;

j. assumere la conduzione dell'esercizio pubblico; a tale fine si impegna a presentare con modalità telematica la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la comunicazione degli orari di apertura e chiusura dell'esercizio, la segnalazione di chiusura dell'attività per periodi superiori a 30 giorni;

k. tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio;

l. volturare ed adeguare tutte le utenze alle esigenze proprie di gestione entro 30 giorni dalla stipula del contratto;

m. acquisire qualsivoglia rischio di gestione delle strutture concesse esonerando l'Amministrazione da qualsivoglia onere economico salvo quanto espressamente previsto per legge a carico del proprietario dell'immobile.

n. assicurare la disponibilità di servizi igienici.

In relazione alla manutenzione delle aree verdi della villa comunale "D'Amely" ed alla manutenzione dell'impianto sportivo polifunzionale e delle attrezzature ludiche e/o ludiche/sportive presenti all'interno, il Concessionario, all'atto della sottoscrizione del contratto, si impegna a:

- sfalcio periodico dei prati e relativo smaltimento, lotta alle erbe infestanti;
- tutela igienica e relativo smaltimento, rimozione di erbe infestanti, fogliame o oggetti abbandonati e rifiuti;
- custodia e sorveglianza avendo cura di segnalare al Comando dei Vigili Urbani di atti vandalici, danneggianti o deturpamenti anche da parte di ignoti;
- pulizia ed igienizzazione delle attrezzature ludiche e/o ludiche/sportive e degli elementi di arredo urbano presenti;

al fine di garantire un elevato standard di igiene e decoro urbano per una serena fruizione da parte degli utenti di ogni età.

ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEL CHIOSCO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E DEL LOCALE ACCESSORIO DESTINATO A BAGNI PUBBLICI.

Il Concessionario all'atto della sottoscrizione del contratto si impegna, infine, a rispettare i seguenti punti:

1. L'attività di somministrazione alimenti e bevande dovrà avere un'apertura minima di 6 giorni su 7.
2. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.
3. Gli intrattenimenti musicali, ove previsti (anche tramite filodiffusione), devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale (Piano di Zonizzazione Acustica e Ordinanze Sindacali).
4. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'esercizio di scommesse e l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).
5. Il Concessionario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, anche in occasione di guasti o inefficienze, provvedendo all'immediata sostituzione delle apparecchiature non funzionanti, anche per motivi di obsolescenza, alle riparazioni e ai ripristini.
6. Sono a carico del Concessionario tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio (sacchi per i rifiuti, ecc.).
7. Non destinare l'immobile principale ad attività diverse dalla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
8. Non installare, all'interno e all'esterno dei locali, distributori automatici per la somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 8 – OPERE DI MANUTENZIONE

Al Concessionario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, comunicato in seguito a espressa determinazione o atto equivalente che approvi il progetto di esecuzione dell'opera, la quantificazione della spesa, le modalità e le corrispondenti operazioni contabili.

Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Concessionario, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Concessionario, anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il Concessionario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i corrispettivi di concessione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate.

Sono a carico del Concessionario **tutti gli interventi di ordinaria manutenzione**, idonei a **garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro degli immobili e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.**

Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al Concessionario.

ART. 9- DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO E LA GESTIONE DEI BAGNI PUBBLICI

Il Concessionario si impegna a garantire il servizio di pulizia ordinaria e periodica, disinfezione e sanificazione di tutti gli spazi, arredi e attrezzature (di seguito indicato anche come "servizio di pulizia") dei bagni pubblici della Villa Comunale (vedasi planimetrie allegate).

Il Concessionario si impegna a garantire il **libero e gratuito** accesso della cittadinanza ai bagni pubblici, garantendo idonea pulizia quotidiana.

Tutte le operazioni dovranno essere eseguite accuratamente, a regola d'arte, ed in modo che non si danneggino i pavimenti, le vernici, i mobili e gli altri oggetti esistenti nei locali di cui il Concessionario resta responsabile di ogni danno.

Il Concessionario dovrà assicurare anche la fornitura ed il ricambio degli asciugamani di carta, delle salviette in carta, del sapone liquido e della carta igienica in tutti i servizi igienici.

Il Concessionario dovrà, inoltre, segnalare eventuali danni od inconvenienti alle attrezzature all'Ufficio Patrimonio del Comune di Binetto. Le segnalazioni dovranno essere tempestive indicando ogni elemento utile per l'individuazione delle responsabilità e delle circostanze.

Il Concessionario dovrà provvedere alla custodia e alla sorveglianza, generica e saltuaria durante la giornata per almeno due volte al giorno, circa l'uso dei servizi igienici e delle attrezzature presenti in questi ultimi.

Il Concessionario dovrà provvedere alla fornitura dei sacchetti e a tutto quanto necessario per la raccolta differenziata dei rifiuti, secondo le disposizioni impartite dal Comune di Binetto.

I rifiuti organici dovranno comunque essere raccolti tramite l'impiego di sacchetti di tipo biodegradabile.

Infine, il Concessionario, nel rispetto degli Standard organizzativi secondo quanto previsto al punto d) Criteri Premianti dei C.A.M. Sanificazione pubblicati sulla GURI Serie Generale n. 42 del 19.02.2021, dovrà prevedere forme di contenimento degli impatti ambientali attraverso l'uso di detersivi in possesso del marchio di qualità ecologica Eco Label (UE) o di altre etichette ambientali conformi alla norma tecnica UNI EN ISO 14024 con imballaggi in plastica riciclata.

ART - 10 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA MANUTENZIONE DELLA VILLA COMUNALE

Con riferimento alla manutenzione della villa comunale, il concessionario dovrà effettuare i seguenti interventi:

a) Aree a verde

Le ampie aiuole devono essere periodicamente sfalciate, utilizzando preferibilmente piccoli utensili meccanici o manuali che non possano danneggiare essenze presenti o eventuali impianti di irrigazione.

b) Pulizia dell'area

Tutta l'area della villa comunale dovrà essere tenuta pulita da tutti i rifiuti ivi depositati che dovranno essere correttamente conferiti a seconda della tipologia rinvenuta a cura dell'adottante.

c) Allontanamento e smaltimento del materiale vegetale di risulta

Tutti i materiali di risulta dai lavori di manutenzione effettuati a propria cura all'interno delle aree dovranno essere debitamente smaltiti secondo le normative vigenti.

ART. 11 - SPECIFICHE TECNICHE DELL'ATTIVITÀ

I servizi oggetto della presente concessione dovranno essere erogati nel rispetto delle specifiche tecniche previste dalla vigente normativa di settore.

Il Concessionario si assume ogni onere e costo relativo alla gestione dell'attività.

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo si indicano:

- spese del personale;
- spese per utenze di ogni tipo;
- spese per imposte e tasse, comprese quelle relative allo smaltimento dei rifiuti, SIAE, ecc.;
- spese generali di amministrazione;
- spese per food & beverage;
- spese per pulizie e manutenzioni (come disciplinato nel presente Capitolato);
- spese di investimento;
- spese per promozione e pubblicità;
- ogni altro onere connesso.

ART. 12– GESTIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

Il concessionario eserciterà la gestione dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esclusivamente in proprio nome, sollevando il concedente da ogni onere, pretesa o ragione comunque relativa o connessa con l'attività commerciale svolta nei locali *de quibus*. È vietata, a pena di risoluzione immediata della concessione, ogni forma di interposizione nella gestione dell'attività esercitata nell'immobile concesso.

Ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 24 del 16/04/2015 "Codice del commercio", i requisiti di accesso all'esercizio dell'attività sono definiti dall'art. 71 c. 6 del D.L. 59/2010 e ss.mm.ii.:

"L'esercizio, in qualsiasi forma e limitatamente all'alimentazione umana, di un'attività di commercio al dettaglio relativa al settore merceologico alimentare o di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito a chi è in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali:

- a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e di Bolzano;*
- b) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;*
- c) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti."*

Ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 24 del 16/04/2015 "Codice del commercio", all'art. 7 a tutela dei consumatori, al comma 1 dispone:

- 1. I prodotti esposti per la vendita al dettaglio nelle vetrine esterne o all'ingresso del locale e nelle immediate adiacenze dell'esercizio o su aree pubbliche o sui banchi di vendita, ovunque collocati, devono indicare, in modo chiaro e ben leggibile, il prezzo di vendita al pubblico, mediante l'uso di un cartello o con altre modalità idonee allo scopo.*

Al comma 5:

- 5. Per i prodotti destinati alla somministrazione, l'obbligo di esposizione dei prezzi è assolto, anche per categorie omogenee di prodotti:*
 - a) per tutte le attività di somministrazione mediante esposizione, all'interno dell'esercizio, di apposita tabella;*
 - b) per le attività di ristorazione si aggiunge l'obbligo di esposizione della tabella anche all'esterno dell'esercizio o comunque leggibile dall'esterno;*
 - c) per le attività con servizio al tavolo, il listino dei prezzi deve essere posto a disposizione dei clienti prima dell'ordinazione e deve indicare l'eventuale componente del servizio.*

Il concessionario è tenuto al rispetto delle norme igieniche vigenti per i pubblici esercizi della somministrazione.

Per quanto riguarda la pulizia dei locali, degli spazi destinati alla somministrazione e smaltimento rifiuti, il concessionario dovrà garantire quotidianamente la pulizia dei locali interni e area esterna e delle attrezzature.

Il servizio di pulizia all'interno dell'immobile dovrà intendersi comprensivo anche della vuotatura degli eventuali cestini rifiuti posti all'esterno dello stesso con ricambio dei relativi sacchetti.

Sono, altresì, a carico del concessionario tutti gli oneri inerenti la raccolta differenziata, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti, nel rispetto delle indicazioni dalla società affidataria del servizio di smaltimento rifiuti nella Comune di Binetto.

Inoltre, dovrà essere fatto osservare il divieto di fumare negli ambienti ove tale divieto è previsto per motivi igienici, di salute e sicurezza.

Dovrà essere indicato il/i responsabile/i della sicurezza di tutti gli spazi concessi mediante la presente concessione. Il/i nominativo/i dovranno essere formalmente comunicati al concedente.

ART. 13– TRATTAMENTO DEL PERSONALE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

Il personale destinato al servizio dovrà essere, per numero, qualità e competenza, adeguato al servizio da eseguire. L'eventuale personale dipendente del concessionario, impiegato nell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande deve possedere tutti i requisiti di idoneità previsti dalla legislazione vigente in materia sanitaria ed essere provvisto delle documentazioni e certificati richiesti dalla vigente normativa. Il concessionario dovrà, inoltre, osservare le norme e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, assistenza e previdenziali dei lavoratori incaricati di effettuare il servizio oggetto della concessione.

Il concessionario si impegna, quindi, ad osservare tutte le disposizioni dettate dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, igiene e sicurezza, nonché tutti gli obblighi in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, previdenza, invalidità, vecchiaia, malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esecuzione per la tutela materiale dei lavoratori.

Le attrezzature impiegate dovranno essere adeguate costantemente alle norme di sicurezza in vigore.

Il concessionario si obbliga a realizzare sull'attrezzatura impiegata gli interventi resesi necessari in conseguenza dell'evoluzione della normativa in vigore, avvalendosi di imprese specializzate che certifichino gli interventi eseguiti. Ogni adempimento e onere sarà a totale carico del concessionario.

ART. 14 – CONSEGNA DEI LUOGHI E RICONSEGNA AL TERMINE CONCESSIONE

Alla stipula della concessione, il concedente a mezzo un incaricato e il concessionario procederanno in contraddittorio ad una ricognizione dello stato dei locali.

Alla scadenza della concessione il bene in oggetto ed in specifico i relativi impianti dovranno essere consegnati al Comune in efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Al termine della concessione, il concessionario, salvo diverso accordo scritto tra le parti, dovrà provvedere, con oneri a proprio carico:

- alla rimozione di tutti gli arredi e di tutte le attrezzature, lasciando gli spazi completamente liberi e sgomberi;
- riconsegnare tutti gli spazi puliti e tinteggiati ed in buono stato di decoro.

ART. 15 – ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PER L'AVVIO DELL'ATTIVITÀ

Il concorrente all'atto della presentazione dell'offerta dovrà possedere i requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dalla L.R. 24/2015 e s.m.i. e dal D.L. 59/2010.

L'aggiudicazione con atto formale costituirà titolo per la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività al competente ufficio del Territorio (SCIA ai sensi della L.R. 24/2015 e s.m.i.), unitamente alla Notifica ai sensi dell'art. 6 del Reg. CE 852/2004 in merito agli aspetti igienico sanitari, per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, concessa limitatamente ai locali ed alle attrezzature con le caratteristiche previste dal presente Capitolato. Il concessionario si impegna, a propria cura e spese, ad espletare sollecitamente le necessarie formalità presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

ART. 16 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA

Il concessionario aggiudicatario all'atto della stipula del contratto ha l'obbligo di costituire una garanzia fideiussoria (cauzione definitiva) ex art. 107 del D.Lgs. 36/2023 pari al 10% dell'importo contrattuale costituito alternativamente da polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, ovvero attraverso bonifico che verrà restituito alla fine della durata della concessione intestato al Comune di Binetto.

La cauzione in questione si intende a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte per tutta la durata della concessione, compreso l'obbligo di corrispondere il canone annuale e del risarcimento dei danni derivanti da eventuali inadempienze fatta, comunque, salva la risarcibilità del maggior danno.

La mancata costituzione della garanzia di cui sopra determina la decadenza dell'affidamento, a seguito del quale la S.A. potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

Alla garanzia cui al presente articolo si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106 del D.Lgs. 36/2023.

La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

La garanzia dovrà essere resa in favore del Comune di Binetto e intestata al Concessionario.

La garanzia dovrà avere validità temporale fino all'emissione della Verifica di Conformità Finale a conclusione del rapporto concessorio e dovrà, comunque, avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia, sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

La garanzia dovrà essere immediatamente reintegrata qualora, in fase di esecuzione del contratto, essa sia stata escussa parzialmente o totalmente a seguito di ritardi o altre inadempienze da parte del Concessionario.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione, senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del Concessionario di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

L'Amministrazione potrà avvalersi della garanzia fideiussoria, parzialmente o totalmente, per le spese delle prestazioni da eseguirsi d'ufficio, nonché per il rimborso delle maggiori somme pagate durante la concessione in confronto ai risultati della liquidazione finale.

In caso di risoluzione del contratto disposta in danno del Concessionario, l'Amministrazione ha diritto di avvalersi della cauzione definitiva per le maggiori spese sostenute per il completamento delle prestazioni, nonché per eventuali ulteriori danni conseguenti.

In caso di inadempienze del Concessionario per l'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza dei lavoratori che espletano la prestazione, l'Amministrazione ha diritto di avvalersi della cauzione per provvedere all'eventuale pagamento di quanto dovuto dal Concessionario.

Il Concessionario assumerà ogni responsabilità per tutta la durata della concessione per casi di infortunio o di danni arrecati a persone, cose od animali in dipendenza di fatti, mancanze, trascuratezze di qualsiasi tipo attinenti all'esecuzione degli adempimenti assunti.

L'Amministrazione comunale 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 e, in particolare, per eventuali incidenti a persone o cose che potessero verificarsi a causa di fatti posti in essere dal personale del Concessionario.

Il Concessionario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:

- 1) responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non inferiore a **€ 1.500.000** contro danni a terzi, persone cose e animali;
- 2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale non inferiore a **€ 450.000,00**.

In alternativa alla stipulazione delle polizze che precedono, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate per quella specifica. In tal caso, si dovrà produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche il servizio svolto per conto dell'Amministrazione.

Copia delle polizze, specifiche, o come appendici alle polizze esistenti, conformi all'originale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata anticipatamente all'avvio delle prestazioni al R.U.P., unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata del servizio.

La copertura assicurativa, che dovrà coprire anche i danni causati dalle eventuali imprese subappaltatrici, decorre dalla data prevista per l'inizio della prestazione e dovrà avere durata sino alla data contrattualmente prevista per il termine della prestazione.

Qualora il Concessionario sia un RTI sarà a cura dell'impresa capogruppo presentare la suddetta polizza.

Le polizze dovranno espressamente prevedere la copertura per l'intera durata della concessione e che l'omesso o ritardato pagamento del premio da parte del concessionario non comporta l'inefficacia della garanzia.

Tutte le polizze richieste sono trasmesse all'Amministrazione Comunale prima della stipula del perfezionamento del rapporto concessorio e comunque prima dell'avvio della gestione del parcheggio.

La mancata presentazione delle polizze comporta la revoca dell'aggiudicazione.

ART. 17 - RECESSO, SOSPENSIONE, RISOLUZIONE E REVOCA DEL CONTRATTO

Nel caso in cui si verificano fatti imprevisti e non imputabili in alcun modo alla ditta aggiudicataria (esempio chiusure generalizzate attività causa ragioni epidemiologiche) questa può notificare la circostanza e invocare la sospensione temporanea contrattuale e/o la proroga per la durata dell'evento straordinario dichiarato dagli organi di Governo.

L'invocazione della clausola di forza maggiore, previa accettazione da parte della Stazione Appaltante, avrà pertanto l'effetto di sospendere la prestazione con spostamento del termine contrattuale in avanti, ove possibile. In tal caso la concessione sarà prolungata per tutta la durata di inattività "giustificata" e autorizzata dall'Ente e i termini di pagamento del canone saranno, eventualmente, adeguati alle proroghe concesse.

Trovano applicazione per la risoluzione ed il recesso dal contratto le disposizioni dell'art. 190 del D.Lgs 36/2023 nonché le disposizioni contenute nel presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Oltre a quanto genericamente previsto dall'art. 1453 c.c., i casi di inadempienza delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Il contratto si risolverà comunque di diritto per inadempienza nei seguenti casi:

- frode nell'esecuzione del servizio o altri casi previsti dal Codice dei contratti;
- mancato rispetto, ad esclusione di motivi di forza maggiore o non dipendenti dalla volontà del concessionario, di quanto previsto dal "Computo metrico estimativo" di cui all'art. 5 del presente Capitolato e dei tempi di realizzazione degli interventi indicati nel connesso cronoprogramma;
- inadempimento alle disposizioni contrattuali circa tempi e modalità di esecuzione;
- morosità reiterata, oltre le tre trimestralità anche non consecutive, nel pagamento del canone concessorio;
- utilizzo dell'immobile difforme rispetto a quanto stabilito nel presente Capitolato;
- manifesta incapacità o inidoneità o negligenza nell'espletamento del servizio quando la gravità ed il numero delle infrazioni, debitamente accertate e verbalizzate, compromettano, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, il servizio stesso;
- inadempimento accertato alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
- sospensione totale o parziale, anche temporanea, del servizio da parte dell'Appaltatore senza giustificato motivo;
- subappalto abusivo, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto;
- ove applicabile, non rispondenza dei beni forniti in corso di esecuzione dell'appalto alle specifiche normative europee;
- perdita, da parte dell'Appaltatore, dei requisiti per l'esecuzione del servizio, quali il fallimento o l'irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari che inibiscono la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

- nel caso di qualsivoglia dichiarazione non veritiera o di produzione di falsa documentazione, fatta comunque salva ogni eventuale responsabilità sia penale che civile.

In queste ipotesi, la risoluzione del rapporto sarà preceduta dalla notifica di formale diffida con la quale si contesteranno gli addebiti, si preannuncerà la risoluzione e verrà fissato un congruo termine per la presentazione da parte del Concessionario delle deduzioni di discolta.

Per la sospensione o la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.

Il concedente potrà effettuare d'ufficio, o su segnalazione degli utenti, controlli diretti a verificare il rispetto delle prescrizioni contrattuali.

In relazione all'esito dei controlli ed alle giustificazioni addotte dal concessionario, il concedente valuterà se redigere apposito verbale descrittivo di quanto emerso in sede di controllo al fine di procedere, se ritenuto opportuno, all'applicazione delle penali di cui all'articolo 13 o all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

Per effettuare i controlli l'Amministrazione Comunale si avvarrà degli Uffici Comunali preposti ai vari ambiti oggetto del presente Capitolato e/o di professionisti esterni esperti.

Il Comune di Binetto si riserva la facoltà di procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenuti improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

ART. 18 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

Il contratto verrà stipulato in forma di scrittura privata.

Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse, ivi comprese quelle di registro ove dovute, relative alla stipulazione del contratto.

Entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione ufficiale di avvenuta aggiudicazione, il concessionario deve presentare la documentazione necessaria al perfezionamento del rapporto contrattuale, comprensivo della cauzione definitiva. Nelle more potrà comunque essere autorizzata la consegna d'urgenza del servizio.

In caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati, la ditta vincitrice viene dichiarata decaduta dall'aggiudicazione e la concessione viene aggiudicata al concorrente che segue in graduatoria di gara.

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico della ditta aggiudicataria.

ART. 19 - CESSIONE E SUB-CONCESSIONE. DIVIETO

Il contratto relativo alla gestione dell'immobile non potrà essere ceduto, anche di fatto, in tutto o in parte. È fatto divieto di subconcessione.

In caso di violazione del divieto di cessione e/o di subconcessione, ferme le sanzioni penali, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale risolvere di diritto il contratto.

ART. 20 – SUB CONCESSIONE

La subconcessione (anche parziale) non è ammessa.

Detta restrizione è strettamente correlata all'esigenza dell'Amministrazione di:

- rafforzare il controllo del luogo di lavoro per garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori;
- rafforzare il controllo particolare circa la professionalità dell'operatore economico e l'adozione di specifiche misure tese a favorire l'unità esecutiva dell'opera attraverso il mantenimento, per tutte le fasi realizzative, di omogenee capacità imprenditoriali, tecnologiche e operative nonché l'interlocuzione diretta con il soggetto esecutore, evitando perciò eccessive frammentazioni dell'appalto e/o intermediazioni tra l'Amministrazione e chi esegue effettivamente il lavoro, potenzialmente dannose per una prestazione a regola d'arte.

ART. 21 – PENALI

Il concessionario, nell'esecuzione del contratto, ha obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni presenti e future emanate dall'Amministrazione Comunale.

In caso di inadempienza agli obblighi contrattuali o di inosservanza a quanto previsto dal presente Capitolato, il concessionario sarà passibile alternativamente:

- a) di una penale come indicato nella seguente tabella;
- b) per quanto non previsto dalla tabella, di una penale variante da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in relazione all'inadempienza o alla recidività, alla gravità e negligenza, all'inadempienza o alla recidività delle azioni poste in essere dal concessionario.

L'applicazione della penale sarà preceduta da specifica contestazione scritta inviata con raccomandata o con posta elettronica certificata. Il concessionario potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni dalla data del ricevimento. Nel caso in cui entro il suddetto termine non pervengano elementi idonei a giustificare le inadempienze contestate, si disporrà l'applicazione della penale.

Il provvedimento è assunto dal Responsabile del III Settore Tecnico del Comune di Binetto.

Alla terza applicazione di penale per qualsiasi causa, il concedente avrà la facoltà di risolvere il contratto, con escussione dell'intera cauzione definitiva e/o del deposito cauzionale, nonché di formulare eventuale richiesta di risarcimento del danno.

Il concessionario non può interrompere o sospendere l'attività, nemmeno per effetto di contestazioni che dovessero sorgere fra le parti. I casi espressamente previsti sono:

Inadempienza	Penale
Applicare una penale giornaliera in caso di ritardato pagamento del canone previsto nei tempi previsti all'art. 3 del presente Capitolato	€50,00/giorno
Interdizione all'accesso agli incaricati del concedente per l'esecuzione dei controlli	€100,00
Carenza nella pulizia e/o nella disinfezione/derattizzazione e/o manutenzione della villa comunale e dell'impianto sportivo polifunzionale;	€200,00

Mancata voltura delle utenze e/o mancata corresponsione della quota di competenza delle stesse nei termini di 30 gg dalla stipula del contratto €300,00/giorno

Esecuzione modifiche, innovazioni, migliorie od addizioni all'immobile oggetto concessione e/o all'area esterna, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo assenso scritto del concedente €300,00

Mancata osservanza delle norme relative alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti €150,00

ART. 22 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto di concessione:

- gli atti di gara, nella loro interezza;
- il Capitolato speciale d'Appalto;
- l'offerta economica presentata dal concessionario in sede di gara;
- le planimetrie.

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di lavori, servizi e forniture a favore di una pubblica Amministrazione, anche se materialmente non espressamente richiamate nei documenti reggenti l'appalto, ed in particolare:

- il d.lgs. 36/2023;
- le norme del Codice civile disciplinanti il contratto tipico oggetto della fornitura;

Il perfezionamento del contratto come sopra equivale a dichiarazione di:

- perfetta conoscenza e incondizionata accettazione della legge, dei regolamenti e di tutte le norme che regolano espressamente la materia;
- accettazione dei servizi oggetto della presente concessione per quanto attiene alla sua perfetta gestione;
- assunzione a proprio carico del rischio d'impresa e di aver verificato il piano dei costi e di averlo ritenuto congruo e remunerativo.

ART. 23- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 si comunica che il Responsabile del Progetto è l'Arch. Annalisa Savino.

ART. 24 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 UE in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti dalle ditte in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso Amministrazione Comunale per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo.

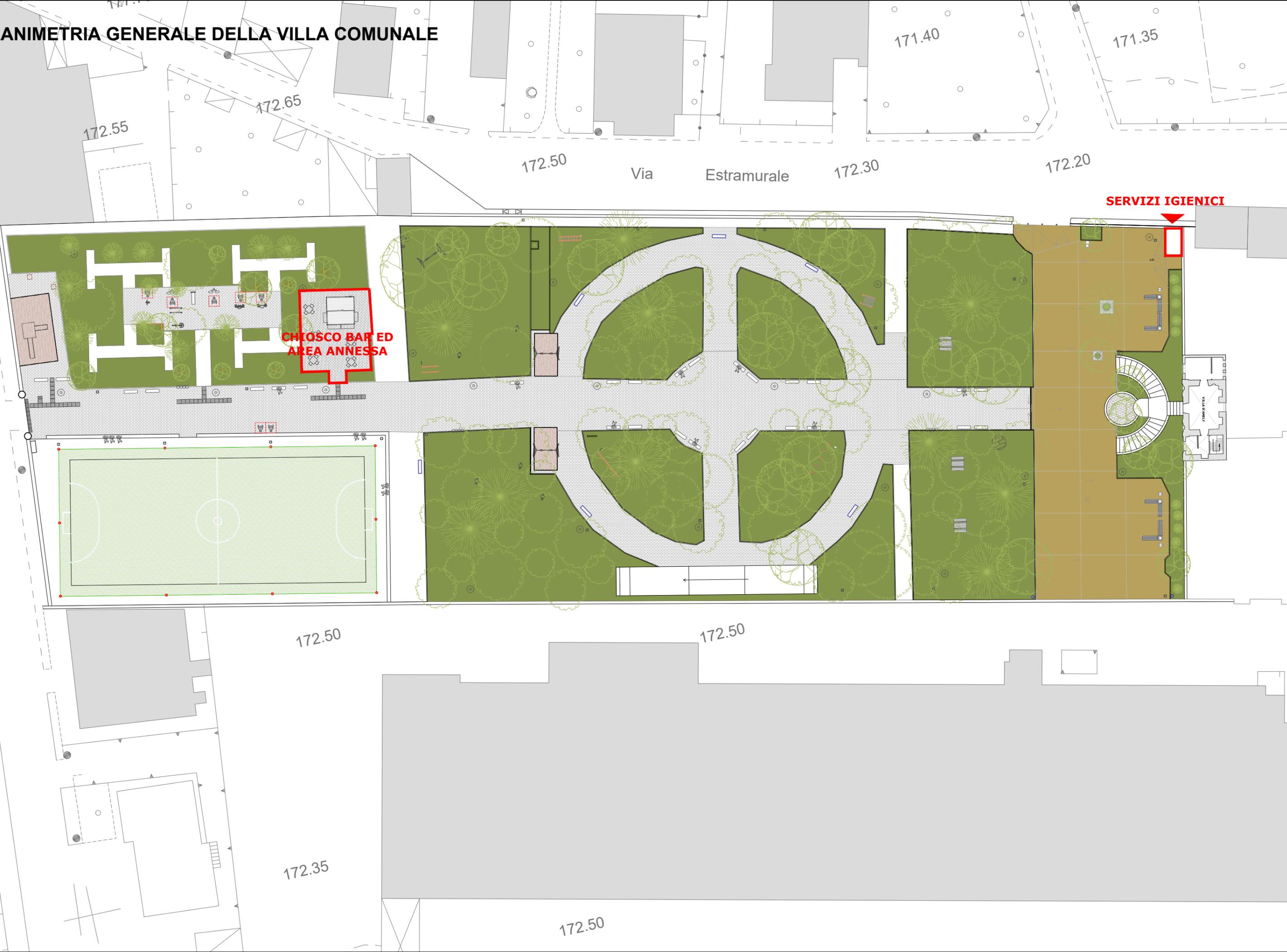
Il Comune, titolare del trattamento dei dati personali designa l'appaltatore quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, necessariamente lo stesso acquisirà.

ART. 25 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Concessionario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Bari.

PLANIMETRIA GENERALE DELLA VILLA COMUNALE

COMUNE DI BINETTO PROT. N. 0002893 DEL 28-04-2025 TIPO interno
Grumo
Via



**CHIOSCO BAR ED
AREA ANNESA**

SERVIZI IGIENICI

172.55

172.65

172.50

Via Estramurale

172.30

172.20

171.40

171.35

172.50

172.50

172.35

172.50

172.90

CHIOSCO IN LEGNO 4X4 MT

COMUNE DI BINETTO PROT. N. 0002893 DEL 28-04-2025 TIPO interno

