

ott



Comune di Gardone Riviera

Provincia di Brescia

Piazza Scarpetta n.1 - 25083 – Gardone Riviera – Tel. 0365.294617 Fax: 0365.22122
<http://www.comune.gardoneriviera.bs.it> email: lavori_publici@comune.gardoneriviera.bs.it

PROCEDURA APERTA

**CONCESSIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE
(piccolo bar in loc. Casinò)
DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ESERCIZIO
DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL
PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE**

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

*Il Responsabile del procedimento
(geom. Giacomo Frigerio)*

Oggetto della concessione.

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione da parte del Comune di Gardone Riviera della gestione dei locali di un immobile commerciale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in località "Casinò" corrente sotto l'insegna di "Lounge bar Casinò" sito in C.so Zanardelli n.79, lungo la Strada Statale 45/bis al km 73+326, di fronte all'ex "cinema Casinò", nelle immediate vicinanze del Lago, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio di mappa n. 20, particella n. 3680.

Natura e finalità della concessione

La concessione ha per oggetto la gestione di un pubblico esercizio: il concessionario ha l'obbligo di conformare la propria azione ai principi che caratterizzano i pubblici esercizi, e cioè l'offerta indifferenziata al pubblico secondo criteri di trasparenza e imparzialità.

Il concessionario assume inoltre l'obbligo di esercitare l'attività facendo proprie le finalità sociali – aggregative che hanno motivato la costruzione dell'immobile e precisamente dovrà:

- garantirne il più ampio uso per favorire e promuovere l'attività ricreativa – aggregativa privilegiando il pubblico giovanile e garantire adeguati servizi a favore dei disabili preadolescenti e adolescenti;
- promuovere un utilizzo sistematico degli spazi della struttura e le relative aree di pertinenza al fine di soddisfare le esigenze e le aspettative di fasce sempre più ampie di popolazione;
- improntare la gestione a criteri di efficacia ed efficienza, economicità, trasparenza, correttezza amministrativa e rispetto delle leggi e delle regole e tendere all'integrazione di tutti i cittadini, alla coesione sociale ed allo sviluppo della cultura del rispetto per l'ambiente e per la cosa pubblica..

Il concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale verso e fra gli utenti.

Durata

La durata del contratto è di anni sei, non rinnovabili, a far data dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

Il pagamento del canone di concessione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto, a prescindere dall'effettivo termine di inizio della attività di somministrazione di alimenti e bevande, mentre l'immissione in possesso dell'immobile e dell'area pertinenziale decorre con il verbale di consegna che sarà sottoscritto entro massimo 10 giorni dalla stipula del contratto.

Al termine dell'affidamento il concessionario senza bisogno di alcuna ulteriore comunicazione, dovrà riconsegnare l'immobile al Comune libero provvedendo a sua cura e spese a rimuovere attrezzature e arredi di sua proprietà. Qualora il concessionario non provveda alla rimozione di tali arredi e attrezzature, questi verranno incamerati, a titolo di cessione gratuita di beni mobili, dal Comune.

Al fine di assicurare la continuità della gestione dell'immobile, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere al Concessionario, mediante comunicazione scritta da inviarsi con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi, la prosecuzione della gestione dell'immobile per i sei mesi successivi alla scadenza naturale della concessione, al fine di poter procedere all'espletamento delle procedure di gara.

Orari

Il Concessionario si impegna a svolgere il servizio di apertura, custodia e chiusura adottando un orario offerto in sede di gara e in ogni caso il più ampio possibile, non inferiore alle 20 ore settimanali calcolate su base annua, e che in ogni caso consenta la maggiore fruizione della struttura da parte delle varie categorie di utenti.

Canone di concessione

Il concessionario corrisponderà al Comune di Gardone Riviera il canone di concessione, oltre all'IVA, offerto ed accettato in sede di selezione pubblica. Tale canone sarà soggetto ad automatica rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT secondo le indicazioni contenute nel contratto di concessione.

Si precisa che ai sensi dell'art. 24 del decreto - legge n.133/2014, il canone di concessione offerto sarà oggetto di una riduzione di € 3.000,00 annui per i sei anni di concessione (per una cifra massima complessiva di euro 18.000) a titolo di rimborso spese al concessionario per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria (edilizi o messa a norma degli impianti) pari o superiori ad € 18.000,00 (oneri della sicurezza – oneri di progettazione ed iva esclusi).

NOTA BENE: Nessuna ulteriore riduzione del canone è prevista per interventi di manutenzione straordinaria superiori a 18.000,00 euro iva esclusa.

Divieto di subappalto/subconcessione

La presente concessione non potrà essere ceduta a terzi pena di decadenza. Il Concessionario potrà avvalersi delle prestazioni di terzi per eventuali lavori di manutenzione ordinaria degli impianti e per i servizi di pulizia. Resta ferma in ogni caso la responsabilità del concessionario nei confronti del Comune per la corretta gestione, delle strutture e del servizio e per l'assunzione di tutti gli obblighi riguardanti l'impiego di personale (regolamenti e disposizioni derivanti da contatti, previdenza, infortunistica, etc.).

Continuità del servizio

Tutte le prestazioni oggetto della presente concessione non potranno per nessuna ragione essere sospese o abbandonate senza la preventiva autorizzazione del Comune. Eventuali sospensioni dovute a causa di forza maggiore dovranno essere tempestivamente comunicate al Comune, il quale si riserva di verificarne la sussistenza e il carattere impositivo.

Modalità di utilizzo delle aree esterne e delle attrezzature installate

Il concessionario:

- potrà utilizzare gli immobili oggetto di concessione e le relative pertinenze unicamente secondo la loro specifica destinazione d'uso;
- è direttamente responsabile per ogni eventuale danno, anche vandalico, o per il deperimento delle strutture e delle attrezzature in dipendenza della sua gestione, salvo il normale deperimento d'uso e i danni derivanti da causa di forza maggiore;
- è responsabile per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione delle strutture;
- deve osservare e far osservare le disposizioni stabilite dal Comune;
- deve assumere idonea copertura assicurativa della responsabilità civile contro terzi per danni che potessero derivare a persone o a cose con massimali adeguati;
- segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto riscontrato, esclusi dalla sua competenza manutentiva;
- far rispettare il divieto di fumare all'interno della struttura;
- rispondere delle eventuali trasgressioni commesse in proprio e/o dai suoi dipendenti/volontari, come pure della mancata osservanza delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, e di ordine pubblico;

Oneri a carico del concessionario

Il concessionario si impegna a garantire il servizio di custodia per tutto l'arco dell'anno, garantendo il Comune per eventuali danni.

Sono inoltre a carico del concessionario i seguenti oneri:

1. spese per tutte le utenze (energia elettrica, gas, acqua, fognatura, depurazione, igiene urbana, ecc.) al servizio degli impianti in concessione (quote fisse e variabili) e dei relativi tributi (tassa occupazione suolo pubblico ecc);
2. spese per la generale manutenzione ordinaria dell'edificio e delle aree pertinenziali;
3. il rispetto rigoroso e puntuale delle norme igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni delle competenti autorità sanitarie, così come di tutte le prescrizioni dell'autorità di pubblica sicurezza che autorizza il funzionamento dell'attività;
4. l'applicazione a favore dell'eventuale personale dipendente, del contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria, e il versamento dei contributi previdenziali assistenziali e assicurativi;
5. il rispetto delle norme di sicurezza, vigilanza antincendio e ordine pubblico, e la messa a disposizione di tutti i presidi di protezione necessari;
6. la conduzione tecnica e funzionale degli impianti;
7. la pulizia giornaliera di tutti gli spazi assegnati compreso l'allontanamento dei rifiuti, ed eventuali passaggi di pulizia straordinaria richiesti dal Comune per un numero non superiore a 3 per anno;
8. le segnalazioni ai soggetti competenti di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
9. la vigilanza e la garanzia del rispetto delle norme stabilite dal Comune, anche mediante regolamenti, allontanando chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento degli impianti o alle attività che vi si svolgono;
10. le spese per il ripristino di immobili, attrezzature e impianti per danni derivanti da qualsiasi causa ad esso imputabile.
11. il pagamento del canone offerto in sede di gara;
12. le ulteriori prestazioni aggiuntive e migliorative offerte ed accettate in sede di gara.

Nel caso in cui il concessionario non adempia agli oneri a suo carico, il Comune, previa diffida, provvederà agli interventi necessari, addebitandogli il costo .

Oneri a carico del Comune

Sono a carico del Comune le spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile di competenza comunale.

Lavori compensativi del canone

Il concessionario, a parziale compensazione del canone di concessione, dovrà garantire l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria (edilizi o per la messa a norma degli impianti) quantificati in via preventiva dall'UTC in € 18.000,00 (oneri della sicurezza – oneri di progettazione ed iva esclusi).

Il valore complessivo degli interventi di manutenzione straordinaria oggetto di riduzione verrà rideterminato in sede di rendicontazione finale in base alla documentazione contabile fornita dal concessionario.

La riduzione del canone nei limiti sopra precisati decorrerà dal mese successivo alla presentazione della documentazione contabile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, a comprova dei lavori eseguiti, e relativa attestazione di corretta esecuzione da parte dell'ufficio tecnico del comune di Gardone Riviera.

La riduzione, pari al valore complessivo degli interventi eseguiti, sarà ripartita in rate di uguale importo per tutta la durata contrattuale.

E' posto a carico del concessionario l'acquisizione di tutti i permessi necessari presso gli organi competenti per la realizzazione delle opere previste nel progetto presentato.

Si precisa che il valore complessivo scomputato relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal concessionario non potrà essere superiore ad € 18.000,00.

Tale riduzione, qualora il concessionario decida di recedere anticipatamente dal contratto, verrà riconosciuta solo parzialmente proporzionalmente alla durata della concessione; in tale caso tutte le spese sostenute per gli interventi realizzati, a titolo di manutenzione straordinaria dell'immobile, e non ancora scomputate, rimarranno a totale carico del concessionario, che non potrà vantare alcuna pretesa di rimborso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile propedeutici all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, potranno essere eseguiti solo dopo il rilascio del titolo autorizzativo da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, nonché l'approvazione del relativo progetto da parte dell'Amministrazione comunale, quale proprietaria dell'immobile.

Si sottolinea che gli interventi di manutenzione ordinaria che il concessionario realizzerà per la messa a norma dell'immobile non sono oggetto di gara.

In altri termini, qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria sull'immobile non verrà valutato in sede di gara ai fini dell'aggiudicazione della stessa essendo considerati esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione per l'applicazione della riduzione del canone di concessione.

Il concessionario in sede di gara è tenuto a presentare un progetto preliminare degli interventi per la regolarizzazione della struttura sotto il profilo edilizio, igienico- sanitario ed impiantistico, al fine di rendere i locali idonei allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande .

Il progetto dovrà indicare il valore complessivo degli interventi di manutenzione straordinaria, che non potrà eccedere quanto precedentemente indicato e verrà rideterminato in sede di rendicontazione finale in base alla documentazione contabile fornita dal concessionario.

In via preliminare l'U.T.C. ha individuato le sotto specificate categorie di lavori indicando per ciascuna il relativo valore economico previsto

- 1) Esecuzione di interventi di ripristino paramenti murari interni, compresa accurata raschiatura della muratura, stesa di idoneo isolante specifico per le parti ammalorate da infiltrazioni d'acqua e pittura lavabile per interno nella tinta già esistente, compresa ogni lavorazione e apprestamento per dare l'opera finita a regola d'arte:

a corpo =€ 5.000,00

- 2) Fornitura e posa di gruppo di raffrescamento, realizzato con apparecchiature premontate tipo SPLIT, costituite da un unità interna di ventilazione, da unità frigorifera esterna condensata ad aria, linea di collegamento in rame isolata e caricata a gas, comando a filo: potenzialità 3000 frig/h:

a corpo =€ 2.500,00

- 3) Realizzazione di Impianto elettrico fornito completo con materiali dalle seguenti caratteristiche: - cassette di derivazione in materiale isolante - tubazioni in PVC flessibili serie pesante - conduttori flessibili con grado 3 di isolamento e sezioni giustamente calcolate - apparecchi di comando e prese di corrente di sicurezza del tipo componibile in scatola rettangolare e con placca frontale in pressofusione - quadretti di comando e protezione del tipo modulare - quadro generale di fabbricato - illuminazione parti comuni - centralino modulare a totale isolamento, provvisto di antello frontale - 1 interruttore automatico magnetotermico bipolare (arrivo linea) - 1 interruttore automatico magnetotermico differenziale bipolare ad alta sensibilità (circuiti:illuminazione e prese 10A) - 1 interruttore automatico magnetotermico bipolare (illuminazione) - 1 interruttore automatico magnetotermico bipolare (prese da 10A) - 1 interruttore automatico magnetotermico differenziale bipolare ad alta sensibilità (circuiti:cucina ed altre prese 16A) - 1 interruttore automatico magnetotermico bipolare (altre prese 16A) - punti luce locale bar - 2 punti luce per bagni e cucina - 3 prese da 2x10/16A+T. in ogni locale (per utilizzo generico) - 5 prese da 2x16A+T. con interruttori automatici di comando e protezione - impianto d'allarme - impianto di messa a terra:

a corpo =€ 5.000,00

3) Intervento di pulizia straordinaria dell'immobile comprensivo di lavaggio vetri e infissi, lavaggio porte interne ed esterne, pulizia pavimenti compreso lavaggio accurato di tutte le superfici, sanificazione bagni, e aree esterne	a corpo	=€ 1.000,00
4) Fornitura e posa apparecchi sanitari WC e lavandino in ceramica bianca	a corpo	=€ 2.000,00
5) Piccoli lavori da falegname consistenti principalmente nella riparazione di infissi, ripristino battiscopa, ecc.	a corpo	=€ 2.000,00
	Totale complessivo	=€ 18.000,00

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare all'Ente il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

Tutti i lavori dovranno essere svolti a cura e spese del Concessionario attraverso imprese in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di esecuzione di opere pubbliche (D.Lgs. n.50/2016) e dovranno essere osservate le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.

Attrezzature

Il concessionario dovrà mettere a disposizione tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività dichiarata in sede di gara; nulla potrà essere imputato al Comune per eventuali incidenti verificatisi a seguito dell'utilizzo delle attrezzature di proprietà del concessionario.

Le attrezzature dovranno essere installate in perfetto ordine e nei modi e nei tempi stabiliti in sede di gara, garantendo sempre comunque la sicurezza dell'impianto e l'incolumità delle persone, lo sgombero delle vie di fuga e la possibilità di utilizzare senza alcun impedimento la struttura da parte degli altri soggetti.

Il Comune non saranno in alcun modo responsabili relativamente:

- alla custodia delle attrezzature di proprietà del concessionario;
- a eventuali danni, compresi gli atti vandalici, o sottrazioni delle attrezzature di proprietà del concessionario;
- a eventuali danni che si dovessero verificare alle cose o alle persone per l'immissione, l'uso e il deposito delle attrezzature di proprietà del concessionario.

Alla conclusione del contratto il concessionario dovrà provvedere allo sgombero delle cose di sua proprietà restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto e di deposito e di custodia.

Sorveglianza e controllo della gestione

Il Comune concedente conserva il diritto-dovere di controllare in ogni momento il rispetto della presente concessione e la corretta conduzione degli impianti.

Il concessionario dovrà permettere e agevolare le visite dei tecnici o funzionari incaricati dal Comune fornendo loro tutte le informazioni che venissero richieste.

Responsabilità

Il concessionario è responsabile, secondo le vigenti norme del codice civile, per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione dell'immobile e dell'esercizio dell'attività.

Il Comune è tenuto indenne da danni, responsabilità e molestie dipendenti dalla gestione;

Il concessionario si impegna inoltre ad adempiere a tutti gli obblighi fiscali e tributari derivanti dal presente contratto.

Personale

Il concessionario si impegna nei confronti dell'eventuale personale dipendente ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

Migliorie

Qualsiasi eventuale innovazione, modifica o miglioria che il concessionario apporterà nel corso della durata della presente concessione dovrà obbligatoriamente essere preventivamente formalmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e non potrà dare luogo in alcun modo a modifiche dei termini economici e di durata della convenzione e restano acquisite al patrimonio pubblico senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso; e ciò e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati

La manutenzione ordinaria ai sensi del presente è a carico del concessionario.

Copertura assicurativa

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio del concessionario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO) da intendersi, questi ultimi, come tutti coloro che partecipano all'attività descritta in polizza, qualsiasi sia il rapporto di lavoro con il contraente.

Il contratto assicurativo dovrà prevedere:

- condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio dell'attività e da tutte le attrezzature necessarie e presenti nella struttura in gestione; compresa la responsabilità civile derivante dalla organizzazione di manifestazioni in genere ;
- l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del gestore, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e altri soggetti al servizio del gestore nell'esercizio delle attività svolte per conto della ditta appaltatrice;
- l'estensione ai danni derivanti al Comune di Gardone Riviera o a terzi da incendio.

Il massimale della RCT non potrà essere inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro, a Euro 1.500.000 per danni ad ogni persona e a Euro 500.000, per danni a cose e/o animali.

L'esistenza di tale polizza non libera la ditta dalle proprie responsabilità, avendo essa solo lo

La stipula del contratto di concessione è subordinata alla consegna al Comune di copia delle polizze di cui sopra.

Risoluzione del contratto

Il contratto di concessione potrà essere risolto in qualsiasi momento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a) gravi inadempienze contrattuali;
- b) fallimento, concordato ordinario, amministrazione controllata del concessionario;
- c) mancato rispetto degli impegni assunti nel Protocollo di Legalità;
- d) reiterazione di gravi infrazioni alle norme previste nel presente capitolato.

La risoluzione del contratto per gravi inadempienze contrattuali fa sorgere a favore dell'Amministrazione Comunale il diritto di affidare la gestione ad altra ditta. Alla parte inadempiente verranno addebitate le maggiori spese sostenute dall'Amministrazione Comunale.

Tracciabilità dei flussi finanziari

Il concessionario è tenuto ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto.

Spese contrattuali

Tutte le spese, nessuna esclusa od eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono a totale carico del concessionario.

La mancata sottoscrizione del contratto comporta la revoca dell'aggiudicazione. In tal caso l'Amministrazione potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Se dagli accertamenti previsti dalla normativa vigente sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara, risulti che la ditta aggiudicataria non sia in possesso dei requisiti per l'assunzione della concessione, non si farà luogo alla stipulazione del contratto.

Disposizioni finali e controversie

Il Foro di Brescia sarà competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente contratto.