



**Comune di Pontecchio Polesine
Provincia di Rovigo**

**CAPITOLATO D'ONERI DEL BANDO DI GARA PER
CONCESSIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
DESTINATO A "PUNTO DI RISTORO PRESSO L'AREA VERDE
VIA SAN PIETRO MARTIRE N.225"**

Sommario

- ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO
- ART. 2 – DURATA
- ART. 3 – GESTIONE PROVVISORIA
- ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE
- ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO
- ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI
- ART. 7 – OPERE DI MANUTENZIONE
- ART. 8 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA
- ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI
- ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI
- ART. 11 – DIVIETO DI SUB LOCAZIONE
- ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE
- ART. 13 – CONTROVERSIE
- ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
- ART. 15 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO
- ART. 16 – STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI
- ART. 17 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO

Oggetto del presente capitolato è la concessione dell'area meglio identificato nella planimetria allegata al presente capitolato sotto la lettera "A", comprendente l'immobile di proprietà comunale sita in Pontecchio Polesine - Via San Pietro Martire n.225 e la piastra sportiva polivalente.

L'immobile di proprietà comunale ha una superficie utile interna così suddivisa:

- a) punto ristoro mq. 62,50
- b) infopoint-area di sosta mq. 34,65

L'immobile identificato come punto ristoro è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande; il locale dovrà essere destinato a tale attività per tutta la durata della concessione, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse ivi presenti.

La porzione di immobile identificato come infopoint-area di sosta è destinato esclusivamente alla sosta per i fruitori dell'itinerario cicloturistico I3 e all'informazione turistico-ricettiva.

ART. 2 – DURATA

La durata del contratto è di **6 anni** dalla data di aggiudicazione definitiva eventualmente rinnovabili di altri 6 qualora una delle parti abbia comunicato richiesta di rinnovo all'altra a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della scadenza e la controparte abbia comunicato l'accettazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine di scadenza. È escluso il rinnovo tacito.

La decorrenza della concessione avrà inizio con la sottoscrizione del contratto.

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 – GESTIONE PROVVISORIA

Il concessionario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritta dall'amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a seguito dell'affidamento in concessione, si impegna ad effettuare la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il concessionario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni, oppure all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario all'atto della sottoscrizione del contratto si impegna a:

- a. effettuare la fornitura e posa all'interno del locale destinato a punto di ristoro di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività 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. dovrà lasciare visitare nelle ore diurne l'immobile affidato ai tecnici del Comune;

- e. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
- f. il concessionario sarà responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- g. mantenere l'apertura dell'esercizio in almeno 6 (sei) giorni alla settimana con l'obbligo di assicurare l'apertura dalle ore 09,00 alle ore 19,00 (con apertura anticipata non prima delle ore 6.00 e con chiusura posticipata non oltre le 23.00). Eventuali deroghe ai suddetti orari potranno essere richieste all'Amministrazione Comunale per l'organizzazione di eventi;
- h. il concessionario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo della quiete pubblica.
- i. al termine di ogni giornata sarà responsabilità del concessionario la pulizia dell'infopoint-area di sosta e dello spazio dell'area identificata dall'allegato A) 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 utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune alla voce Suap, 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. assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutte le strutture, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, così come definita dall'art. 31, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile.
- m. manutenzione e sfalcio del verde dell'area oggetto di concessione;
- n. tinteggiare i locali del punto ristoro al momento della cessazione dell'attività;
- o. voltura ed adeguamento di tutte le utenze alle esigenze proprie di gestione.

ART. 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DEGLI IMMOBILI

1. Il punto di ristoro 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. Eventuali intrattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono avere il carattere dell'occasionalità, devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale (Piano di Zonizzazione Acustica e Ordinanze Sindacali) e devono essere espressamente autorizzati dall'Amministrazione comunale.
4. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).
5. Il titolare della concessione 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 titolare della concessione tutte le forniture di attrezzature e materiali di consumo necessari per un corretto svolgimento del servizio (sacchi per i rifiuti, ecc.).

ART. 7 - 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 deliberazione 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 titolare della concessione, 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 titolare della concessione 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 titolare della concessione.

ART. 8 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA

Il deposito cauzionale definitivo, pari ad un canone annuale posto a base d'asta e quindi € 3.600,00, è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto e di tutti gli oneri comunque posti a carico del concessionario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni di ufficio.

Il titolare della concessione si obbliga a reintegrare entro 10 giorni il deposito in relazione alle eventuali somme escusse dal Comune, pena la sospensione o la revoca della locazione.

Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della locazione e dopo il saldo di ogni debito residuo, nonché dopo la definizione di ogni controversia.

La cauzione definitiva è mantenuta per tutta la durata della concessione e deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.

L'Amministrazione Comunale è manlevata da ogni responsabilità conseguente alla mancata realizzazione delle condizioni di sicurezza di cui al precedente comma.

ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il titolare della concessione 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 € 1.500.000,00 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 € 500.000,00.

Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata alla sottoscrizione del contratto.

ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI

Il titolare della concessione è tenuto al versamento del canone annuale anticipato proposto in sede di aggiudicazione entro il 31 gennaio di ogni anno ad eccezione del primo canone che andrà corrisposto in sede di stipula del contratto proporzionalmente ai mesi di utilizzo.

L'importo relativo al corrispettivo di locazione 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. Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza

obbligo di avviso da parte del Comune.

Il titolare della concessione 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 titolare della concessione e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale maggiorato del 5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.

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

Sono a carico del titolare della concessione gli oneri dovuti per:

1. il corrispettivo annuo di concessione da corrispondere al Comune secondo quanto stabilito dal contratto;
2. il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto, nonché il totale delle spese inerenti la stipula del contratto, compresi i diritti di segreteria, le marche da bollo, ecc;
3. il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse.
4. la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze in grado di garantire un elevato standard di igiene sino alla restituzione;
5. le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti di cui all'art. 1 del presente capitolato, specificatamente, contro i rischi di incendio, di allagamento e rischi diversi.

Il titolare della concessione introita interamente i proventi derivanti dall'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 11 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

È fatto divieto al Concessionario di cedere a terzi il contratto di concessione dell'immobile e delle relative pertinenze. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto, secondo quanto previsto dall'articolo 15.

ART. 12 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano senza arredo se non le strutture fisse. L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal concessionario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

ART. 13 – 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 Rovigo.

ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) per sospensione non autorizzata delle attività indicate all'art. 6 da parte del concessionario salvo che per casi di forza maggiore;
- b) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;

- c) quando il concessionario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- d) quando il concessionario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;
- e) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;
- f) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento;
- g) per il mancato pagamento del corrispettivo di concessione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo contrattuale.
- h) alla scadenza della concessione.

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

ART. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

ART. 16 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica amministrativa a rogito del Segretario Comunale e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto dovrà essere presentata la polizza a garanzia di cui all'art. 8 e le polizze assicurative di cui all'art. 9.

ART. 17 - 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 trattiene 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.