

**OGGETTO: Affidamento in concessione di un'area pubblica per la realizzazione e la gestione di un chiosco bar destinato all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, presso la villa comunale**

## **CAPITOLATO D'ONERI**

### **1 — OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione di un'area pubblica all'interno della Villa Comunale compreso il corpo bagno, per la realizzazione e gestione di un chiosco bar per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. L'area è individuata nello stralcio aerofotogrammetrico, con evidenziata in giallo la superficie massima oggetto di concessione di suolo pubblico (mq 570,00 circa). Il chiosco/bar dovrà essere realizzato - all'interno di questa area - dalla grandezza max di circa mq. 24,00 (indicativamente mt. 3,00 x mt. 8,00) per un'altezza massima di metri 3,50 ed un corpo veranda di circa mq.45,00 utilizzabile dal concessionario per installare tavolini e sedie oltre due pergolati conformemente al progetto guida di cui all'allegato 7 del bando di gara. Il chiosco dovrà essere allacciato alla rete idrica ed alla rete fognaria cittadine ed essere dotato di impianto elettrico certificato.

Il servizio di manutenzione ordinaria in capo al Concessionario è esteso alla cura nonché alla pulizia dell'intera Villa Comunale, oltre alla custodia delle attrezzature pubbliche ivi situate, assicurando la costante pulizia e rimozione di qualsiasi tipo di rifiuto eventualmente presente all'interno di tutta la Villa Comunale.

### **2 — DURATA DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione è valida per un periodo di quindici anni, decorrenti dalla data di firma del contratto dell'area concessionata; l'eventuale rinnovo, per ulteriori dieci anni, sarà assoggettato ad un aumento del canone in quel momento vigente.

Ferma restando ogni futura determinazione dell'Amministrazione Comunale, indicativamente, la concessione potrà essere rinnovata ove il concessionario dimostri:

- di avere esercitato la concessione conformemente a quanto stabilito nel presente capitolato d'oneri e nel contratto di concessione;
- che il rinnovo si rende necessario per concludere l'ammortamento degli investimenti realizzati sull'area secondo le linee guida fornite dall'A.C.

Il rispetto di queste due condizioni dovrà essere congiunto. La proroga potrà essere concessa altresì in funzione del verificarsi di eventi imprevisi e imprevedibili che alterino le normali condizioni di svolgimento dell'attività in termine.

Il verbale di consegna verrà redatto tra le parti, entro 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione dell'area.

Alla scadenza del periodo stabilito e dell'eventuale proroga, la concessione termina di diritto, senza possibilità di rinnovo tacito e senza necessità di disdetta o comunicazione alcuna tra le parti.

### **3 — DIVIETO DI SUBCONCESSIONE**

E' fatto espresso divieto di cessione del contratto di concessione dell'area.

L'area concessa 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 dell'area, 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 Baucina dichiarando il possesso anche da parte del soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione o da parte del cessionario di tutti i requisiti previsti dal punto "4 – **Soggetti ammessi a presentare l'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 Baucina fino a che il cessionario ovvero il soggetto che dovesse risultare dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione non abbia dichiarato e/o documentato l'effettivo possesso di tutti i requisiti previsti dal punto "4 – **Soggetti ammessi a presentare l'offerta**" del bando di gara. Nei sessanta giorni successivi alla realizzazione di tale ultimo adempimento l'Amministrazione Comunale può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto di concessione dell'area 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 richiesti.

#### **4 — SOGGETTO PREPOSTO ALL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE**

Se il soggetto preposto all'attività di somministrazione non coincide con il concessionario quest'ultimo deve, in funzione della stipula del 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, utilizzando il Modello **Allegato 3** allegato al Bando di gara, di essere in possesso dei requisiti di ordine generale, morale e professionale di cui all'articolo 4 — lettere A) B) C) D) E) del bando di gara.

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, 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.

#### **5 — CAUZIONE DEFINITIVA**

La cauzione definitiva a garanzia degli adempimenti contrattuali è stabilita annualmente nella misura di € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

Tale cauzione da rinnovare annualmente per l'intera durata della convenzione, è 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 sosterrà qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dell'area in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del concessionario/gestore stesso, oltre all'importo necessario per l'eventuale smantellamento della struttura e la rimessa in pristino dell'area;

La cauzione definitiva come sopra definita deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto di concessione.

La cauzione definitiva potrà essere prestata con le modalità consentite dalla normativa vigente, compreso fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono 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.

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.

## **6- COPERTURE ASSICURATIVE**

Il concessionario prima della stipula del contratto di concessione dell'Area è tenuto a presentare e a mantenere accesa per la durata della concessione polizza RCT/RCO per danni a terzi compreso il Comune di Baucina o subiti dai prestatori d'opera con un massimale annuale non inferiore a € 300.000,00 per sinistro e per persona compresi i dipendenti.

## **7- SPESE CONTRATTUALI**

Prima della stipula del contratto di concessione dell'area il concessionario è tenuto a costituire a favore del Comune di Baucina 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.

## **8- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO PER L'INSTALLAZIONE DEL CHIOSCO BAR**

Le spese di realizzazione e installazione della struttura chiosco - bar e la sistemazione dell'area per il suo posizionamento sono ad esclusivo carico del concessionario.

Il concessionario deve acquisire a proprio nome ed a propria cura e spese tutte le autorizzazioni, licenze, permessi o nulla osta, comunque denominati, di competenza di Pubbliche Autorità (Comune compreso) necessari per la realizzazione del chiosco 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, una volta divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva della concessione, avrà titolo per:

- A) realizzare la struttura del chiosco-bar secondo le indicazioni contenute nel successivo art. 9 del presente capitolato oltre che nel rispetto delle norme in materia di edilizia-urbanistica.
- B) presentare richiesta di permesso di costruire allo Sportello per l'edilizia del Comune.

L'intero progetto potrà essere realizzato secondo il seguente cronoprogramma:

L'amministrazione in vista dell'avvio dell'imminente stagione estiva consente, e ccezzionalmente per il solo periodo estivo 2021 e sino al 01/10/2021, che l'attività sia svolta in una struttura (temporanea) diversa da progetto guida (allegato 7 del bando), ma comunque compatibile con le prescrizioni minime riguardanti il luogo oggetto della concessione previo concordamento con l'ufficio tecnico. Tuttavia il concessionario è tenuto a presentare una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al S.U.A.P. per l'avvio dell'attività di pubblico esercizio.

Durante questo periodo di transizione, il concessionario dovrà predisporre il progetto esecutivo del chiosco-bar secondo le indicazioni del progetto guida e nel rispetto delle norme urbanistiche/sanitarie e sismiche ed ambientale.

A far data del 01/10/2021, il concessionario potrà iniziare i lavori per la realizzazione del chiosco/bar previo rilascio del Permesso di Costruire da parte del competente Sportello per l'edilizia. Il Permesso di Costruire rilasciato al concessionario non sarà soggetto al versamento degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Il fine lavori dovrà essere comunicato al competente Sportello per l'edilizia contestualmente alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) compreso il collaudo della struttura.

**Il concessionario dovrà portare a compimento l'intera procedura entro la data del 01/05/2022**

## **9- CARATTERISTICHE MINIME DEL CHIOSCO BAR E DELL'AREA CONCESSA**

La struttura del chiosco bar, deve essere realizzata conformemente al progetto guida dell'allegato n.7 del bando

## **10- 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.

### **11- PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE**

Per l'uso dell'area concessa il Concessionario si impegna a versare con le modalità di seguito specificate il canone annuo da egli offerto in sede di gara;

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.

A garanzia del pagamento del canone annuo, il Concessionario si impegna a versare a titolo di cauzione, l'importo di un canone annuo contestualmente alla prima rata annuale del canone;

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune concedente, mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario il cui IBAN sarà comunicato all'atto della stipula del contratto.

Le parti convengono di aggiornare ogni due anni 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 secondo 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.

Il concessionario potrà richiedere, previo accordo, all'amministrazione una decurtazione del canone annuale ove realizzi interventi di manutenzione straordinaria alla parte di immobile ed aree non oggetto di concessione ovvero ove si faccia carico della realizzazione di servizi comunque inerenti alle attività di gestione del presente appalto, sull'intera villa Comunale a condizione che il valore di questi sia oggettivamente quantificabile e possa essere giustificato mediante idonei documenti giustificativi.

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 dell'art. 17 del presente capitolato.

### **12- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**

Il pubblico esercizio deve essere aperto al pubblico come minimo per almeno otto mesi l'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.

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.

### **13- 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, 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) assicurare 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;
4. procedere al quotidiano svuotamento o in modo tale che non si verifichino accumuli di rifiuti al loro interno dei cestini installati nell'area fatta oggetto di concessione oltre che di quelli presenti nell'area limitrofa sopraindicata;
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.
6. provvedere alla riparazione di eventuali rotture delle attrezzature e manufatti installati nell'area fatta oggetto di concessione (ad. es: pedane tavolini con ombrelloni ect.) sollevando il Comune di Baucina da qualsiasi onere o responsabilità a riguardo.

#### **14- 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, anche perché la concessione di area pubblica 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 Baucina il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per perdita di avviamenti commerciali.

#### **15- 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 ed in tal caso sarà gravato di una penale pari a **una annualità** del contratto convenuto, oltre al ripristino dell'area come disposto al punto 17.

#### **16- 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:

- il rifiuto di sottoscrivere il contratto nel giorno fissato dal Comune (entro 30 giorni dalla concessione definitiva)
- la mancata sottoscrizione del verbale di consegna dell'area entro 10 gg. dalla stipula del contratto su invito del Concedente;
- la mancata realizzazione del chiosco e il mancato ottenimento della sua agibilità ;
- la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ;
- 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 (RD. 635/1940 e ss. mm. ii.);

- l'omesso pagamento del canone o, fatto salvo quanto espresso all'art. 11 del presente capitolato, ritardi superiori a tre mesi;
- 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 degli obblighi di cui al precedente art. 13 del presente capitolato.
- il fatto che a carico del concessionario o di uno dei soci o amministratori della impresa concessionaria o, se soggetto diverso e non sostituito a semplice richiesta dell'Amministrazione, del preposto all'attività di somministrazione e bevande sia stata emessa una condanna con sentenza passata in giudicata o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per una qualsiasi fattispecie di reato.

In tutti i predetti casi la risoluzione unilaterale è preceduta da contestazione scritta degli addebiti con fissazione di un termine non inferiore a dieci 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.

#### **17- RESTITUZIONE DELL'AREA CONCESSIONATA**

Salvo diverse intese tra le parti l'area concessionata dovrà essere **riconsegnata** al Comune, così come consegnata, previa rimozione 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.

#### **18- 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.

#### **19- FORO COMPETENTE**

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

Per accettazione

Firma \_\_\_\_\_

## **Indice degli articoli**

- 1 — OGGETTO DELLA CONCESSIONE**
- 2 — DURATA DELLA CONCESSIONE**
- 3 — DIVIETO DI SUBCONCESSIONE**
- 4 — SOGGETTO PREPOSTO ALL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE**
- 5 — CAUZIONE DEFINITIVA**
- 6- COPERTURE ASSICURATIVE**
- 7- SPESE CONTRATTUALI**
- 8- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO PER L'INSTALLAZIONE DEL CHIOSCO BAR**
- 9- CARATTERISTICHE MINIME DEL CHIOSCO BAR E DELL'AREA CONCESSA**
- 10- ALLACCI A RETI DI SERVIZI E SOTTOSERVIZI**
- 11- PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE**
- 12- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**
- 13- ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**
- 14- AVVIAMENTO**
- 15- RECESSO ANTICIPATO DEL CONCESSIONARIO**
- 16- RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**
- 17- RESTITUZIONE DELL'AREA CONCESSIONATA**
- 18- CLAUSOLA GENERALE**
- 19- FORO COMPETENTE**