



COMUNE DI NURAGUS

Provincia Sud Sardegna

Piazza IV novembre snc - C.A.P. 08030 - Tel. 0782- 821008 - Fax 0782- 818063

E- mail utc.nuragus@tiscali.it

Partita I.V.A. 00697840916 Codice Fiscale 81000190918 C.C.P. n° 12093084

UFFICIO TECNICO COMUNALE

CAPITOLATO PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO

Art. 1

Oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto il servizio di gestione del punto di ristoro situato nella Piazza Giulio Trudu a Nuragus e da una porzione della stessa piazza, come da relativa planimetria allegata.

La concessione comporta la gestione tecnico-amministrativa, la sorveglianza sulle strutture, nonché la relativa manutenzione ordinaria.

Il Concessionario accetta la struttura nello stato di fatto in cui si trova e si assume ogni onere e responsabilità riguardo a permessi, autorizzazioni e quant'altro necessario sotto il profilo amministrativo, sanitario e tecnico per il funzionamento della struttura stessa.

La struttura, fatte salve le condizioni minime stabilite negli articoli seguenti, è destinata alla realizzazione di un punto di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, nonché ad attività di ristorazione;

Art. 2

Durata della concessione

La durata temporale della concessione è di anni sette, con decorrenza dalla data di stipula della convenzione stessa.

Art. 3

Modalità di avvio ed esecuzione della gestione

All'atto della stipula della convenzione, l'amministrazione Comunale si impegna a rilasciare, ove necessario, il certificato di agibilità dei locali e ad effettuare la consegna della struttura.

Entro 90gg. giorni dalla consegna dei locali il concessionario si impegna ad avviare l'attività, avendo conseguito le necessarie autorizzazioni.

Art. 4

Modalità di aggiudicazione della concessione

La scelta del Concessionario avverrà mediante procedura aperta e aggiudicazione al prezzo più alto offerto rispetto a quello posto a base di gara.

Art. 5

Oneri a carico del Concessionario

Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della gestione sono a carico del Concessionario:

1. l'esercizio ed il completo funzionamento della struttura, secondo quanto stabilito dal presente capitolato;
2. apertura della struttura nei giorni ed orari stabiliti dalle norme di legge regolanti la materia;
3. controllo locali e strutture per prevenire danni agli immobili ed alle strutture, compresa custodia, sorveglianza ed immediata segnalazione all'Amministrazione circa eventuali danni;
4. direzione tecnica ed amministrativa;
5. la fornitura e la gestione del Personale necessario al funzionamento della struttura, nel rispetto delle norme in materia;
6. la fornitura di tutte le attrezzature ed i materiali necessari al funzionamento della struttura;

7. la pulizia e il mantenimento dei requisiti igienico sanitari della struttura;
8. la conduzione, manutenzione ordinaria, di tutti gli impianti tecnologici, delle strutture e delle attrezzature;
9. le spese di luce, gas, acqua e telefono, previa eventuale volturazione dei relativi contratti a proprio carico;
10. gli oneri e adempimenti igienico-sanitari nonché gli altri obblighi gestionali;
11. l'acquisizione a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che dell'attività;
12. le spese relative al presente contratto, inerenti e conseguenti, ivi comprese quelle di registrazione;
13. Realizzazione, a suo carico, degli allacciamenti ai pubblici servizi indispensabili per lo svolgimento dell'attività (acqua, luce, gas telefono)
14. la costituzione di apposita polizza assicurativa multirischio e della cauzione, come meglio precisato di seguito nel presente capitolato;

Art. 6

Obblighi manutentivi

Durante tutto il periodo di durata del servizio il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese, tutti gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alla struttura od all'organismo edilizio, in modo da consegnare al Comune, alla scadenza del servizio, l'opera in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

In particolare, è a carico del concessionario la seguente manutenzione ordinaria:

- a. *riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici ed igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in perfetta efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;*
- b. *riparazione delle attrezzature comunali in dotazione al concessionario;*
- c. *riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti – trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;*
- d. *riparazioni con eventuali demolizioni e riprese per gli intonaci e rivestimenti murali;*
- e. *riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;*
- f. *sostituzione di tutti i tipi di vetro che saranno danneggiati;*
- g. *pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;*
- h. *riparazione con eventuali rinnovi delle opere in lattoneria;*

E' altresì a carico del concessionario la seguente manutenzione programmata:

- a. *verniciatura annuale delle parti in legno e metalliche deteriorate della struttura;*
- b. *controllo annuale di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra;*
- c. *tinteggiatura almeno triennale delle pareti interne degli edifici a contatto con il pubblico;*
- d. *revisione annuale delle cerniere delle porte;*
- e. *controllo mensile dell'efficienza degli scarichi e della rubinetteria dei servizi;*
- f. *controllo trimestrale e comunque, a norma di legge, dell'efficienza delle misure antincendio;*
- g. *controllo trimestrale efficienza impianto fognario e scarichi;*
- h. *controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;*
- i. *controllo impianti tecnologici;*
- j. *controllo di tutte le altre attrezzature in dotazione di proprietà comunale*

Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici. Tale manutenzione è a carico dell'amministrazione comunale che provvederà direttamente tramite i propri uffici tecnici. In caso di guasti improvvisi e di interventi imprevisti ed improcrastinabili e comunque di natura ordinaria e periodica che comportino l'interruzione delle attività o il fermo dell'impianto, il concessionario potrà, previa tempestiva segnalazione agli uffici competenti ed accertata l'impossibilità di intervento da parte dell'Amministrazione comunale, intervenire direttamente, previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione stessa, utilizzando ditte specializzate nel settore di intervento e acquisendo almeno tre preventivi di spesa, dopo avere concordato con l'ufficio tecnico i costi dell'intervento.

Il Comune successivamente, a presentazione di rendiconto e fatture, provvederà a liquidare le spese sostenute, previa verifica della regolare esecuzione dei lavori.

La manutenzione e la conduzione degli impianti tecnologici saranno in ogni caso a carico dell'appaltatore.

In caso di inadempimento dell'appaltatore circa gli obblighi da manutenzione il Comune avrà la facoltà di provvedere direttamente, con rimborso di tutte le spese sostenute, purché ne dia contemporaneamente avviso all'appaltatore e fatta salva l'applicazione delle sanzioni e penali.

In particolare per la conduzione e gli interventi di manutenzione degli impianti elettrici il Concessionario dovrà servirsi di ditta abilitata, che garantisca la certificazione ai sensi del d.m. 37/08

All'inizio di ogni anno solare il Concessionario dovrà fornire all'Amministrazione comunale un prospetto dei lavori di manutenzione programmata per quegli interventi periodici o saltuari che prevede di attuare durante l'anno in questione.

Qualunque intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere comunque preventivamente comunicato all'Ufficio Tecnico del Comune, e dallo stesso autorizzato in forma scritta.

L'ufficio tecnico si esprime sugli interventi entro 15 giorni dal ricevimento dei relativi atti.

L'Ufficio Tecnico Comunale può dettare prescrizioni per gli interventi di manutenzione straordinaria, che il Concessionario è tenuto ad eseguire.

Il Concessionario può apportare a proprie spese modifiche migliorative agli impianti. Esse dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e subordinate all'approvazione della stessa.

Il Concessionario assume comunque a proprio carico gli interventi di manutenzione straordinaria considerati aventi carattere di indifferibilità e urgenza.

Art. 7

Interventi da parte del Comune

Saranno a carico del Comune i seguenti lavori di manutenzione straordinaria:

a – **interventi strutturali per adeguamento a norme sopravvenute;**

b – **interventi di manutenzione straordinaria successiva al quadriennio non compresi tra quelli a carico del concessionario**

Art. 8

Oneri ed adempimenti igienico sanitari. Pulizia dei locali

Il Concessionario dovrà provvedere ad applicare tutte le norme vigenti e quelle che saranno emanate in ambito igienico-sanitario all'interno di tutta la struttura e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse.

Il Concessionario dovrà provvedere con modalità determinate dallo stesso alla pulizia degli stabili, delle attrezzature e mantenendo tutte le parti in condizioni di pulizia soddisfacenti con proprio personale, attrezzature e prodotti idonei.

Art. 9

Oneri relativi al personale

Il Concessionario si assume ogni responsabilità in relazione a tutti gli adempimenti in materia di retribuzione, di obblighi assicurativi, assistenziali, previdenziali ed antinfortunistici per tutto il personale dipendente, sotto qualsiasi forma, derivanti dallo svolgimento delle attività connesse alle gestioni disciplinate dalla presente concessione.

L'Amministrazione resta estranea a qualunque controversia che dovesse sorgere tra il personale utilizzato ed il Concessionario, così come non potrà porre a carico dell'Amministrazione la prosecuzione di contratti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di sospensione delle attività o risoluzione del contratto.

Il Concessionario si impegna ad applicare tutti i contratti collettivi in vigore ed a corrispondere, entro la scadenza, la regolare retribuzione.

Il Concessionario si impegna ad esibire, a semplice richiesta ed in qualsiasi momento i libri paga, le ricevute dei pagamenti dei contributi assicurativi e previdenziali, i contratti di tutto il personale impiegato.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere verifiche sul personale ed in caso di inottemperanza degli obblighi, di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento.

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per il personale assunto obbligatoriamente per il rispetto di quanto previsto al precedente articolo 5 comma 15.

Art. 10

Garanzie a carico del Concessionario

Il Concessionario è tenuto alla stipula di una polizza assicurativa multirischio per l'intera durata della concessione, **da depositarsi al momento della stipula del contratto** di concessione, ovvero al momento di consegna della struttura se antecedente alla stipula stessa, a copertura di ogni rischio connesso all'uso di tutta la struttura di responsabilità civile verso terzi e infortuni, compresi gli utenti, verso dipendenti o collaboratori in genere e verso il concedente per i danni agli impianti imputabili a se stesso, per incendio, furto e dolo, rischio lavorativo e garanzie complementari per fabbricati e relativi impianti di proprietà del concedente e ricorso terzi, con i seguenti massimali minimi:

- € 500.000,00, per catastrofe;
- € 500.000,00, per danni a persone, anche invalidanti in modo permanente, o morte;
- € 100.000,00, per danni a cose.

In particolare la polizza assicurativa dovrà esplicitamente evidenziare con apposita clausola, che la copertura si deve estendere oltre che alle cose, anche a tutte le persone che utilizzano la struttura, senza alcuna esclusione, e che l'Amministrazione Comunale e le terze persone sono comunque sgravate da ogni onere e qualsiasi responsabilità per danni ed infortuni che potessero verificarsi alle suddette persone, anche a causa di irregolare funzionamento degli impianti senza esclusione di sorta.

Il Concessionario è tenuto inoltre a prestare una cauzione valevole per l'intera durata della concessione pari al canone di gestione annuale come risultante dall'offerta effettuata in sede di gara, tale cauzione è versata a garanzia dell'esatto adempimento di ogni vincolo della presente concessione;

Detta cauzione dovrà essere costituita mediante versamento in contanti alla Tesoreria Comunale.

La cauzione resterà vincolata per tutta la durata della concessione, sino all'intervenuta regolare riconsegna della struttura al Comune da parte del Concessionario.

Il Concessionario è tenuto ad integrare la suddetta cauzione ogni qual volta essa venga meno, in tutto o in parte.

Art. 11

Responsabilità

A partire dal momento in cui le strutture saranno consegnati al Concessionario ogni e qualsiasi responsabilità inerente e conseguente all'uso delle strutture e degli impianti, compresa la responsabilità dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e i terzi, graverà sullo stesso, che ne risponderà pienamente e totalmente senza eccezioni o riserve.

Il Concessionario è inoltre responsabile di qualsiasi danno o inconveniente causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta o indiretta, dipendente dall'esercizio della concessione, sotto il profilo civile e penale.

Art. 12

Divieto di modificazione degli impianti

Nessuna opera o modifica potrà essere apportata alle strutture o agli impianti senza il preventivo benestare scritto dell'Amministrazione.

Art. 13

Divieto di modificazione della destinazione degli impianti

È espressamente vietata ogni forma di utilizzazione delle strutture diversa da quella prevista nella presente Concessione, salvo espressa autorizzazione della Giunta Comunale.

Art. 14

Altri oneri e obblighi

Il Concessionario è tenuto alla corretta utilizzazione delle strutture ed al rispetto di tutte le norme previste dalla presente concessione.

Oltre all'osservanza di tutte le norme qui specificate, il Concessionario avrà l'obbligo di osservare tutte le disposizioni di legge in materia di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, nonché di attività di ristorazione, e di noleggio di biciclette

Faranno carico al Concessionario la responsabilità per la sicurezza dei luoghi concessi in uso, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Art. 15

Contributo dovuto al Comune dal concessionario

Il Concessionario è tenuto a corrispondere al Comune il canone annuo stabilito con l'offerta economica presentata in sede di gara. Il canone andrà corrisposto in rate semestrali posticipate decorrenti dalla data di stipula del contratto.

Il pagamento di una rata con oltre tre mesi di ritardo sarà causa di risoluzione contrattuale e comporterà l'immediato incameramento dell'intera cauzione di cui al precedente articolo 10 terzo periodo;

Art. 16

Corrispettivi del concessionario

Quale compenso per tutte le prestazioni a suo carico, il Concessionario ha diritto a tutti i proventi derivanti dalla vendita e somministrazione di alimenti e bevande, nonché dall'attività di ristorazione, i corrispettivi e i proventi dovranno essere riscossi nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 17

Consegna e riconsegna degli impianti

Il Concessionario rimane consegnatario dei locali oggetto della presente concessione, quali risultino dai verbali di consistenza e di consegna che verranno redatti dall'Ufficio Tecnico del Comune in contraddittorio tra le parti immediatamente dopo la stipula della convenzione.

Al momento della cessazione del contratto di gestione, il Concessionario dovrà riconsegnare le strutture e gli impianti in condizioni di agibilità e d'uso nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo, naturalmente, il naturale deterioramento e le eventuali opere di miglioria e modifica apportate con il consenso dell'Amministrazione. A tal scopo sarà redatto a fine gestione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio tra le parti verbale di consistenza e di consegna al Comune.

Art. 18

Controlli

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli periodici atti ad accertare la regolarità dell'utilizzo delle strutture.

I suddetti controlli potranno avvenire in ogni momento e senza preavviso e potranno essere effettuati da personale comunale o da esperti nominati dall'Amministrazione.

Art. 19

Inadempienze contrattuali ed esecuzione d'ufficio

Qualora a seguito dei controlli effettuati ai sensi dell'articolo precedente emerga la necessità di effettuare interventi manutentivi sulle strutture e sugli impianti, il Concessionario dovrà provvedervi non oltre 30 giorni dalla diffida da parte del Comune.

Scaduto il termine di cui sopra senza che il Concessionario abbia provveduto, il Comune potrà effettuare d'ufficio gli interventi intimati, salvo rivalsa nei confronti del Concessionario, trattenendo la somma spesa direttamente dalla cauzione.

I disposti di cui ai comma precedenti si applicano anche in ogni caso in cui vengano accertate da parte degli uffici ed organi del Comune inadempienze agli obblighi gestionali e manutentivi assunti con la concessione.

Art. 20

Cessazione anticipata della concessione

La concessione può cessare per decadenza, revoca e risoluzione per inadempimento, secondo quanto previsto di seguito.

La concessione decadrà:

- a) nel caso di cessione della concessione o di subappalto della gestione,
- b) per apertura di procedimento processuale a carico del Concessionario,
- c) per messa in liquidazione o fallimento del Concessionario
- d) in altri casi di cessazione dell'attività del Concessionario,
- e) per esercizio di attività diverse da quelle autorizzate,

f) per mancata reintegrazione della cauzione;

La concessione potrà essere risolta anticipatamente:

- a) per ripetute violazioni delle disposizioni contenute nel presente capitolato, fermo restando per il Concessionario l'obbligo al risarcimento degli eventuali danni,
- b) per gravi inosservanze delle norme igienico-sanitarie nella conduzione dei servizi,
- c) per gravi danni prodotti alle strutture e agli impianti,
- d) per la reiterata violazione agli obblighi gestionali e manutentivi previsti nel presente capitolato.

La concessione potrà essere revocata nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse,
- b) per gravi motivi di ordine pubblico,

In caso di cessazione o risoluzione anticipata della concessione il Comune procederà ad incamerare l'intero importo della Cauzione di cui al precedente articolo 10 terzo periodo;

Art. 21

Penalità

In caso di accertata inadempienza agli obblighi contrattuali assunti, fatto salvo quanto già previsto nei precedenti articoli, il Concessionario è passibile di penalità che saranno applicate dal Responsabile del settore in relazione alla loro gravità, da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 250,00 ad ogni evento.

L'applicazione delle dette penalità sarà preceduta da regolare contestazione, alla quale il Concessionario avrà facoltà di presentare le controdeduzioni entro 15 giorni dalla notifica.

Art. 22

Contestazioni e controversie

Il Foro di Cagliari è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione del presente capitolato e del conseguente contratto.

Art. 23

Divieto di subappalto e di cessione del contratto

La gestione totale o parziale dei locali non può essere concessa in subappalto, pena la decadenza dalla concessione.

Art. 24

Documenti che fanno parte del contratto

Il presente Capitolato speciale fa parte integrante del contratto e sarà ad esso allegato

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Ing. Michele Melis)