



COMUNE DI MANERBA DEL GARDA

Provincia di Brescia

ALLEGATO

Capitolato prestazionale

PER LA CONCESSIONE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE - BAR SITO IN MANERBA DEL GARDA, VIA ROCCA N. 22, ANNESSO AL CENTRO VISITATORI DEL PARCO ARCHEOLOGICO NATURALISTICO DELLA ROCCA DI MANERBA DEL GARDA

1. Oggetto della concessione.

L'immobile oggetto di concessione è sito in Via Rocca 22, annesso al Centro Visitatori del Parco Archeologico Naturalistico della Rocca di Manerba del Garda, immobile identificato catastalmente alla Sezione NCT, Foglio 9, particella 3168,

È composto da locale bar-biglietteria, deposito alimenti, servizio igienico riservato al personale con antibagno ad uso spogliatoio, servizi igienici per il pubblico, plateatico esterni di mq. 25.

2. 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
- 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.

3. Durata

La concessione ha la durata di **anni 6 (sei)**, decorrenti **DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE.**

L'immissione in possesso dell'immobile e dell'area pertinenziale decorre, invece, dalla data del "verbale di consegna", che sarà sottoscritto entro e non oltre 10 giorni dalla stipula del contratto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla "consegna anticipata" del bene, previo deposito e verifica delle garanzie richieste.

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.

4. Periodi e Orari di apertura

Il Concessionario si impegna a svolgere il servizio di apertura, custodia e chiusura adottando un orario il più ampio possibile, distribuito sull'intero anno solare, con possibilità di chiusura per non oltre 60 giorni consecutivi annuali. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione comunale.

Il concessionario dovrà osservare un orario di apertura della struttura strutturato nel seguente modo:

- nel periodo dal 01.03 al 31.10 con orario minimo dalle 9.00 alle 18:00 (non sospendibile);
- nel periodo dal 01.11 al 28.02 dovrà essere garantita l'apertura durante le visite guidate, per eventi museo oltre ai venerdì, sabato e domenica.
- l'esercizio pubblico dovrà chiudere alle ore 24:00;

Gli intrattenimenti musicali di qualsiasi genere dovranno essere interrotti alle ore 23:00;

Dovrà essere garantito un orario di apertura non inferiore alle 30 ore settimanali calcolate su base annua, e che in ogni caso consenta la maggiore fruizione della struttura da parte delle varie categorie di utenti.

Il Concessionario è tenuto al rispetto di tutti i regolamenti o disposizioni emanate in tema di attività commerciali.

5. Canone di concessione

Il concessionario corrisponderà al Comune di Manerba del Garda 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.

Il pagamento del canone di concessione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto, a prescindere dall'effettiva data di inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

6. Divieto di subappalto/subconcessione

La presente concessione non potrà essere ceduta a terzi piena 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.).

7. 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 impeditivo.

8. Modalità di utilizzo dell'immobile

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.

Qualora il concessionario decida di utilizzare l'immobile e le aree di pertinenza per scopi pubblicitari diversi dal promuovere la propria attività o preveda di far gestire la pubblicità all'interno o all'esterno della struttura da società terze, è fatto obbligo del concessionario ottenere la preventiva autorizzazione del Comune di Manerba del Garda e provvedere a sua cura e spese ad ottenere tutti i necessari nulla osta da parte degli Enti competenti. I proventi derivanti dall'esposizione di materiale pubblicitario e quelli relativi ad eventuali contratti di sponsorizzazione, saranno interamente a favore del concessionario.

9. 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:

- 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);
- spese per la generale manutenzione ordinaria dell'edificio e delle aree pertinenziali;
- 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;
- 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;
- il rispetto delle norme di sicurezza, vigilanza antincendio e ordine pubblico, e la messa a disposizione di tutti i presidi di protezione necessari;
- la conduzione tecnica e funzionale degli impianti;

- 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**;
- le segnalazioni ai soggetti competenti di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
- 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;
- le spese per il ripristino di immobili, attrezzature e impianti per danni derivanti da qualsiasi causa ad esso imputabile.
- il pagamento del canone offerto in sede di gara;
- 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.

10. Oneri a carico del Concedente/Comune

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

11. 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.

12. Responsabilità

Il Concessionario che gestisce l'immobile è responsabile, secondo le vigenti norme del codice civile, per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione stessa.

Il Concessionario terrà indenne il Comune da danni, responsabilità e molestie dipendenti dalla gestione a lui affidata; è responsabile nei confronti del Comune dei danni che potrà arrecare all'immobile, agli impianti, arredi, servizi ed attrezzature date in concessione, con l'esclusione dei fatti derivanti dall'utilizzo della struttura durante le manifestazioni organizzate direttamente dall'Amministrazione comunale stessa.

Il Concessionario si impegna, inoltre, ad adempiere a tutti gli obblighi fiscali e tributari derivanti dalla presente concessione.

13. 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.

Ai sensi del D.lgs. 09/04/2008 n. 81 non si rilevano rischi derivanti da interferenze.

14. Copertura assicurativa

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

Il Concessionario si impegna a stipulare presso primaria compagnia di assicurazione apposite Polizze Assicuratrici ai fini di garantire:

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

Il Concessionario si impegna a stipulare presso primaria compagnia di assicurazione apposite Polizze Assicuratrici ai fini di garantire:

A) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Manerba del Garda) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore ad Euro 1.000.000,00 per sinistro.

La polizza dovrà, inoltre, prevedere tra le condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, degli spazi ad uso parcheggio o sosta dei veicoli, delle strutture e beni loro consegnati;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni subiti da persone, non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, soci, volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore- che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;
- danni derivanti da colpa grave del Contraente /Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere.

B) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il gestore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 1.500.000 e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "clausola di Buona Fede INAIL".

C) Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in concessione dal Comune. I beni di proprietà del Comune o da esso comunque messi a disposizione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori e il Comune si impegna nell'ambito di tale polizza ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del gestore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il gestore a sua volta, rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di proprietà del gestore stesso o da esso tenuti in uso, consegna o simili e si impegna a stipulare propria polizza incendio e rischi accessori per tali suoi beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.

15. Risoluzione del contratto di concessione

La concessione è sempre revocabile da parte del concedente per i motivi previsti all'art. 21 quinquies della L. n.241/1990.

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:

- mancato rispetto degli impegni in esso contenuti;

- frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta, da parte del Concessionario;
- mancata apertura dell'attività dichiarata al precedente art. 1 entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto;
- mancato rispetto dell'obbligo di apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 60 giorni consecutivi annuali, salvo casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione Comunale;
- mancato pagamento del canone di concessione, come previsto nei precedenti articoli;
- cessione totale o parziale a terzi della concessione;
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.

Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art.1453 codice civile, in base alla seguente procedura:

- il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza.

Trascorso inutilmente tale termine il contratto sarà risolto di diritto.

16. Tracciabilità dei flussi finanziari

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

In relazione a quanto previsto dal precedente comma, il Concessionario è tenuto in particolare:

- a comunicare al Comune concedente i dati relativi al conto corrente dedicato sul quale saranno effettuati i versamenti dei corrispettivi dell'appalto;
- ad effettuare ogni transazione relativa all'appalto avvalendosi di banche o Poste Italiane spa, esclusivamente con strumenti di pagamento consentiti dall'art. 3 della legge 136/2010;

Il Comune concedente verifica, in occasione di ogni pagamento al Concessionario e con eventuali interventi di controllo ulteriori, l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

17. Spese contrattuali

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

La mancata sottoscrizione del contratto comporta la revoca dell'aggiudicazione della concessione della gestione. 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 è in possesso dei requisiti per l'assunzione della concessione, non si farà luogo alla stipulazione del contratto.

18. Disposizioni finali e controversie

Le parti danno atto che alla presente concessione possono, con il loro consenso, essere apportate le variazioni che si ritengono opportune nel corso di vigenza della stessa.

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Arch. Giulia Barbera

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U.
445/2000 e del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate,
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa