Allegato 3)_DTS2_8_2021

CAPITOLATO TECNICO

Articolo 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento ha per oggetto la locazione del fabbricato da adibirsi a bar con gli annessi servizi igienici pubblici, di prossima edificazione all'interno del parco di Mandriola in via San Bellino in Comune di Albignasego (PD) e la concessione di porzione di area pubblica adiacente il fabbricato per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande. Gli immobili oggetto dell'affidamento sono evidenziati nella planimetria allegata al Bando.

Ciascuna prescrizione di cui al presente capitolato deve ritenersi essenziale ai fini del corretto svolgimento del servizio.

Articolo 2 - MODALITA' ED ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

Il fabbricato e le aree ad esso esterne dovranno essere gestiti per il servizio di somministrazione di alimenti e bevande che richiedono minima attività di manipolazione ed eventuale riscaldamento.

L'immobile in oggetto sarà indicativamente disponibile entro il prossimo mese di aprile 2021. Il fabbricato uso bar (esclusi i servizi igienici) sarà consegnato privo di corpi illuminanti arredamento ed attrezzature/elettrodomestici che saranno a totale carico dell'assegnatario; alla scadenza contrattuale arredamenti ed attrezzature andranno rimosse a cura del Conduttore. Gli immobili dovranno essere funzionali, arredati e dotati di tutte le attrezzature necessarie entro 45 (quarantacinque) giorni dalla consegna; entro tale data dovrà altresì essere avviata anche l'attività. Tale condizione se non ottemperata, comporterà l'applicazione delle penali previste all'art. 16 del presente Capitolato Tecnico.

Per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande l'affidatario dovrà inoltrare specifica comunicazione al Suap del Comune di Albignasego ed alla competente Azienda Sanitaria Locale.

L'affidatario assumerà a proprio carico:

1) le spese relative a energia elettrica, acquedotto con obbligo di volturare i contratti di utenza (compresa autorizzazione allo scarico) a proprio nome, entro 30 giorni dalla consegna dell'immobile;

2) le spese e gli oneri relativi allo smaltimento dei rifiuti, le pulizie dei locali, dei servizi e delle aree connesse all'espletamento della funzione di somministrazione di alimenti/bevande;

3) le spese di gestione e di manutenzione ordinaria del fabbricato e dei servizi igienici; dovrà essere altresì garantita la pulizia da cartacce, bottiglie e altri rifiuti dell'area esterna oggetto di Concessione e del relativo intorno. Sono a carico del Comune gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria.

Il pubblico esercizio dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei mesi da marzo a novembre per almeno 5 ore al giorno: dalla domenica al giovedì l'apertura potrà essere effettuata fino alle ore 23, il venerdì e il sabato fino alle ore 24, con eventuale riposo settimanale non coincidente con le giornate di venerdì, sabato, domenica.

Eventuali attività complementari di intrattenimento e svago sono da esercitarsi nel rispetto delle vigenti normative e dei regolamenti/ordinanze comunali in materia di emissioni sonore con riferimento ai contenuti del Piano Acustico comunale.

Lo svolgimento delle predette attività è interamente a carico e ricade sotto la responsabilità esclusiva dell'affidatario. Le attività vanno concordate con il Comune di Albignasego, che dovrà autorizzarle con richiesta scritta da inoltrare almeno quindici giorni prima dell'evento.

L'affidatario inoltre :

a. ha l'assoluto divieto di posizionare all'interno o all'esterno del bar slot machine, macchinette per il gioco d'azzardo di qualsiasi genere, tipo e natura oltre al divieto di vendita di alcolici e superalcolici ai minori;

b. dovrà attivarsi e segnalare alle Forze dell'Ordine (Carabinieri, Polizia, Comando di Polizia Locale) qualsiasi evento, comportamento o azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti l'area concessionata e quella limitrofa che possano avere rilevanza sotto i profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità;

Articolo 3 – DESTINAZIONE E UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono assegnati in uso esclusivo all'assegnatario e dovranno essere utilizzati per il servizio di cui al precedente articolo 1); di conseguenza è fatto divieto di adibire i locali, le attrezzature/strumenti ed arredi ad uso diverso da quello di cui al presente capitolato. È fatto inoltre divieto di sublocare in tutto o in parte o concedere a terzi in via gratuita i locali e spazi esterni.

In caso di mancato adempimento al suddetto obbligo, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dei beni, rimanendo impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In tale caso i beni immobili dovranno essere riconsegnati nello stato in cui si trovano, senza che il Comune stesso sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento.

L'affidatario deve custodire i locali ed esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti e omissioni, dolosi o colposi, di terzi in genere; egli inoltre risponde personalmente nei confronti del Comune e di terzi dei danni causati nell'esercizio della propria attività. Il Comune è anche sollevato da qualsiasi responsabilità inerente le attrezzature utilizzate con obbligo in capo all'affidatario dell'utilizzo di materiali/attrezzature ed eventuali impianti provvisori, allacciamenti elettrici, impianti vari, conformi alle norme di sicurezza.

L'Affidatario dovrà garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie dei locali, e sarà responsabile in tal senso per ogni suo eventuale collaboratore del servizio. In particolare dovrà adottare il sistema HACCP per l'autocontrollo igienico, come previsto dal regolamento dell'Unione Europea 852/2004.

Il Comune si riserva la facoltà, in qualunque momento, di effettuare ispezioni nei locali concessi in uso, al fine di verificare il corretto utilizzo degli stessi e l'effettiva rispondenza con quanto offerto in sede di proposta di gara.

Articolo 4 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Della consegna dei locali, prima dell'avvio del servizio e prima della sua restituzione al termine dello stesso, sarà redatto in contraddittorio apposito verbale.

L'affidatario si impegna ad usare ed a far usare dal proprio personale la massima diligenza nell'utilizzo dei beni presi in consegna. Al termine del contratto dovranno essere restituiti gli impianti e i locali in buono stato di conservazione, fatto salvo il deterioramento dovuto all'usura. Diversamente il gestore ne risponde in base a valutazioni che verranno effettuate a prezzi di stima secondo i valori al tempo di riconsegna. Materiali, attrezzature ed arredamenti alla scadenza contrattuale dovranno essere completamente rimossi a cura dell'assegnatario, salvo diversi accordi con il successivo gestore.

Articolo 5 – PRESA VISIONE

I candidati dovranno effettuare la presa visione degli elaborati di progetto degli immobili oggetto del Bando di gara. Per eseguire la presa visione gli interessati dovranno preventivamente prendere accordi con l'Ufficio comunale, telefonando al numero 049/8042281 – Geom. Paola Lazzaro – 3° Settore.

Articolo 6 - CANONE DI LOCAZIONE E CONCESSIONE

L'importo a base di gara del canone di locazione, come da stima in atti prot. 1386/2021 del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Albignasego, è stabilito in Euro € 2.196 (euro duemilacentonovantasei/00) annui. La durata del contratto di locazione sarà di sei anni, rinnovabile per ulteriori sei anni salvo disdetta da darsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento conformemente agli artt. 28-29 L. 392/7. Il canone di locazione è rivalutato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nel biennio precedente, senza alcun onere di richiesta scritta da parte

del locatario. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto al Comune di Albignasego semestralmente, entro il giorno 5 dell'inizio del semestre (entro il 5 luglio ed entro il 5 gennaio di ogni anno).

Il canone di Concessione per l'area pubblica esterna al fabbricato/bar è determinato in base al canone ordinario per occupazione suolo pubblico stabilita annualmente dalla Giunta comunale; l'importo sarà di Euro 720,00 annui calcolato su una superficie di mq 30. Tale importo non è posto a base di gara e sarà rapportato per l'anno 2021 in ragione alla data del rilascio della Concessione.

Articolo 7 – RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

La Concessione relativamente all'area pubblica esterna al Fabbricato/bar, come evidenziata nella planimetria, avrà la durata di anni sei dalla data dell'atto di Concessione; non è possibile il rinnovo tacito. La Concessione può tuttavia essere rinnovata per un periodo analogo ed il rinnovo sarà subordinato alla rideterminazione del canone e, comunque alla verifica della condotta tenuta dal Concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone.

L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di concessione (relativamente all'area esterna), nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene, costituiscono cause di decadenza /revoca della Concessione. In particolare il Contratto decade qualora l'assegnatario:

a) Abbia sub-concesso l'immobile a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo senza previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione;
b) Abbia mutato la destinazione del bene o ne abbia fatto un uso irregolare;
c) Si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi accessori a proprio carico per un periodo superiore a sei mesi;
d) non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico;
e) mancata assunzione del servizio alla data stabilita.

Il comune di Albignasego, può procedere alla revoca della Concessione in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, salvo indennizzo secondo quanto previsto dall'art. 21 quinquies della L. 241/1990 e s.m.i.

Articolo 9 – RISOLUZIONE E RECESSO DELLA LOCAZIONE

Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione dell'immobile fabbricato/bar e servizi igienici. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite costituiscono causa di risoluzione.

Articolo 10 - PERSONALE

L'Affidatario dovrà garantire il funzionamento dell'attività mediante l'utilizzo di personale in numero sufficiente a garantire la copertura oraria e necessaria, nel rispetto della normativa regionale di settore e in conformità a quanto dichiarato nell'offerta presentata in sede di gara.

A tutto il personale, sia dipendente sia, eventualmente, socio lavoratore, dovrà essere applicato il CCNL e gli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore e sottoscritti dalla Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.

Il gestore risponde anche nei confronti di terzi, di eventuali danni causati dal suo personale.

Articolo 11 – SICUREZZA SUL LAVORO

E' fatto obbligo, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di rispettare le normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs.81/2008 e s.m.i.

Articolo 12 – ASSICURAZIONI – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

L'affidatario è il solo responsabile, senza riserve ed eccezioni, relativamente alla gestione del servizio reso con il proprio personale ed è responsabile dei danni a chiunque causati in relazione all'espletamento del servizio o a cause ad esso connesse.

Sono da ritenersi a suo carico gli oneri ed i rischi derivanti dall'utilizzo di locali, attrezzature, di materiali e di quanto necessario per lo svolgimento del servizio stesso.

L'Affidatario è tenuto, **prima dell'avvio del servizio, e comunque entro la data di stipula del contratto di locazione, pena la risoluzione della stessa**, a dotarsi di apposita assicurazione riferita specificatamente al servizio oggetto della presente concessione rappresentando l'attività svolta di bar e ristorazione il "target market" di riferimento nel mercato assicurativo in base alla nuova normativa IDD.

Tale polizza, per la responsabilità civile per danni al personale, utenti e terzi, che venissero arrecati nell'espletamento del servizio, dovrà prevedere una massimale non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro.

La polizza dovrà rispettare le seguenti specifiche, salvo migliorie:

a) Descrizione puntuale del rischio assicurato;
b) Responsabilità civile della committenza di lavori, servizi e forniture;
c) RC dei prestatori di lavoro e dei parasubordinati per danni cagionati nello svolgimento delle proprie mansioni;
d) Danni a terzi da interruzione o sospensioni totali di attività;
e) Danni a terzi da incendio
f) Danni a terzi da inquinamento accidentale;
g) Danni a cose trovantisi nell'ambito di esecuzione dei lavori (installazione corpi illuminanti);
h) Danni per somministrazione di cibi e bevande - RC derivante dalla conduzione/gestione dei locali.

La polizza "gestione bar e ristorazione" dovrà prevedere anche la sezione incendio "rischio locativo" per un importo non inferiore a 100.000,00 e la garanzia ricorso terzi da incendio per un massimale di almeno 100.000,00.

La polizza R.C.T. dev'essere mantenuta in vigore per tutta la durata contrattuale. Il contratto assicurativo dovrà prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del comune di Albignasego, in tutte le sezioni di polizza attivate.

L'Affidatario solleva il Comune da qualsiasi pretesa, azione o rivalsa che possa derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali ricadenti su di essa.

Articolo 13 - CAUZIONE

La cauzione è stabilita nella misura del **10%** dell'importo complessivo di locazione per anni sei e **deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto di concessione/locazione**.

La cauzione potrà essere prestata in contanti presso la Tesoreria comunale, ovvero, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve 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, a semplice richiesta scritta del Comune.

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata contrattuale 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.

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 del Comune.

Articolo 14 - CONTROLLI

Il Comune potrà esercitare ogni controllo sul servizio per il suo perfetto funzionamento, nonché richiedere controlli

igienico-sanitari ogni qualvolta lo riterrà opportuno.

Articolo 15 - SUB-CONCESSIONE

Il servizio di somministrazione di alimenti e bevande che trattasi non può essere in alcun modo sub- concesso.

Articolo 16 - PENALITA'

Nell'esecuzione del contratto, il concessionario avrà l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di leggi e di regolamenti concernenti il servizio.

Salvo più gravi e diverse sanzioni previste a norma di legge e, salvo il caso in cui le norme del capitolato siano disattese per causa di forza maggiore, debitamente comprovate e riconosciute valide dall'Amministrazione stessa, in caso di riscontrata irregolarità nell'esecuzione, o di violazione delle disposizione del presente capitolato, saranno applicate le seguenti penalità:

- per ogni giorno di servizio non eseguito e non giustificato: Euro 100,00=
- per un ritardo o trascurato o incompleto servizio: Euro 100,00=
- per ogni inadempienza alle cautele igieniche e di decoro nell'esecuzione del servizio: Euro 100,00=
- per ogni giorno di ritardo nel versamento del canone di concessione: Euro 50,00=
- per qualsiasi altra violazione di patti contrattuali non espressamente indicata, come ad esempio il non rispetto di quanto proposto come offerta in sede di gara, potrà essere inflitta una penalità da Euro 50,00= ad Euro 200,00= ovviamente nel caso in cui la stessa segnalata al conduttore non trovi soluzione e venga opportunamente documentata;

- il mancato rispetto delle tempistiche richieste per la funzionalità dei locali, determinerà l'applicazione di una penale pari ad euro 100,00 per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 15 giorni oltre i quali l'Amministrazione si riserva di procedere alla revoca dell'aggiudicazione.

Nel caso di recidiva, nel termine di un mese, le penalità sono raddoppiate.

L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione scritta dell'inadempienza, alla quale l'aggiudicataria avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della stessa.

L'applicazione della penalità di cui sopra è indipendente dal risarcimento del danno spettante al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

Articolo 17 – RECUPERO PENALITA'

In caso di applicazione di penalità il Comune, previa comunicazione alla ditta affidataria come descritto all'art. 16, procederà al recupero delle stesse.

La penale sarà applicata per iscritto ed il provvedimento sarà immediatamente esecutivo anche in caso di contestazioni da parte del concessionario non ritenute accoglibili dall'Amministrazione Comunale.

Dopo reiterate inadempienze, il Comune ha la facoltà di considerare il contratto di locazione e la Concessione risolti di diritto e, conseguentemente, di procedere senza bisogno di messa in mora e con semplice comunicazione scritta all'incameramento del deposito cauzionale

Articolo 18 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'aggiudicatario incorre nella risoluzione e/o decadenza del contratto nei seguenti casi:

- mancata assunzione del servizio alla data stabilita;
- cessione parziale o totale del contratto o sub-concessione ad altri;
- abituale deficienza e negligenza nel servizio quando la gravità e la frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano il servizio a giudizio insindacabile dell'Amministrazione;
- quando l'aggiudicatario si renda colpevole di frodi o versi in stato di insolvenza.

In tale ipotesi l'aggiudicatario non potrà pretendere eventuali risarcimenti di danni o compensi di sorta, ai quali egli dichiara sin d'ora di rinunciare.

Articolo 19 - FORO COMPETENTE

Per ogni eventuale controversia organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo è il TAR del Veneto. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso e dai relativi allegati, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Articolo 20 - INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. 30/06/2003 N. 196

I dati forniti dai partecipanti alla gara saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per la gestione del presente procedimento e per le finalità strettamente necessarie all'esecuzione del contratto di concessione.
Il trattamento degli stessi viene effettuato sia con strumenti cartacei sia con elaborati elettronici a disposizione degli uffici.
I dati verranno comunicati e pubblicati in applicazione delle norme in materia di appalti pubblici.
Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto al trattamento comporterà l'impossibilità di dar corso all'offerta.
Responsabile del trattamento è il Rag. Fausto Palmarin – 2° Settore
I partecipanti possono esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.