



COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

Provincia del SUD Sardegna

Area Funzionale N. 3

Concessione di suolo pubblico in p.zza Salvo D'Acquisto per l'installazione di un chiosco-bar per la somministrazione di alimenti e bevande

CAPITOLATO D'ONERI

Il presente Capitolato, costituente parte integrante e sostanziale del relativo avviso pubblico, ha per oggetto le norme che regolano l'assegnazione, mediante evidenza pubblica, di un'area di suolo pubblico per la realizzazione di un chiosco – bar da destinare alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (somministrazione, vendita e consumo al pubblico di alimenti, cibi freddi e precotti, gelati e bevande), presso p.zza Salvo D'Acquisto

1. Spazio da assegnare

La presente procedura riguarda l'assegnazione di suolo pubblico su cui installare un chiosco ubicato all'interno della piazza Salvo d'Acquisto, come da planimetria allegata. La superficie di pertinenza è pari a mq 30.

Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare l'eventuale superficie in eccedenza che chiede in concessione, fino a un massimo di 70 (settanta) mq. Questa eventuale area sarà soggetta a pagamento C.U.P. (canone unico patrimoniale) e della TARI.

L'area richiesta in eccedenza potrà avere:

- carattere continuativo
- carattere temporaneo
- parte a carattere continuativo e parte a carattere temporaneo

L'eventuale area a carattere continuativo dovrà essere richiesta e specificata in sede di partecipazione al bando e dovrà essere rappresentata e pianificata negli elaborati progettuali dell'offerta tecnica.

Per l'eventuale area a carattere temporaneo dovrà essere inoltrata richiesta almeno 30 giorni prima dell'utilizzo specificandone metratura e periodo di occupazione.

2. Requisiti e prescrizioni del chiosco

La struttura dovrà essere di tipo facilmente amovibile, quindi struttura portante non agganciata al suolo in maniera irreversibile, con tassativa esclusione di qualsiasi costruzione in muratura.

La tipologia e lo stile architettonico di tale struttura rimovibile ad uso bar dovranno essere concordate col Comune. Gli allacciamenti alle reti e le relative utenze nonché tutte le opere necessarie alle medesime

saranno a carico esclusivo del concessionario. Il concessionario è tenuto all'accatastamento del bene immobile con intestazione della struttura prefabbricata rimovibile in diritto di superficie e di darne comunicazione e copia digitale e cartacea al Comune. Dovranno altresì essere rispettate tutte le norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione ed esecuzione nonché ogni altra norma, anche non espressamente richiamata, riguardante la realizzazione del fabbricato.

I materiali utilizzabili sono i seguenti: **legno, metallo, vetro. Non è ammessa l'installazione di chioschi in materiale di tipo plastica.**

Nella struttura da realizzare potrà svolgersi esclusivamente attività di somministrazione di alimenti e bevande (somministrazione, vendita e consumo al pubblico di alimenti, cibi freddi e precotti, gelati e bevande); tutte le pratiche amministrative sono a carico del concessionario.

La struttura dovrà adattarsi pienamente dal punto di vista non solo urbanistico ma anche estetico-ambientale, alle caratteristiche dei luoghi ed essere conforme ai parametri fissati da questo Comune in materia di qualità urbana, con particolare riferimento ai materiali costruttivi e alle finiture: in particolare, sono vietate strutture per chioschi in pannelli in lamiera o telai in alluminio anodizzato colore oro o argento.

Il concessionario si impegna a realizzare il chiosco – bar come da progetto presentato nell'offerta tecnica ed a sviluppare la progettazione ad un livello tale da consentire il conseguimento del permesso a costruire e degli eventuali pareri o nulla osta preordinati al rilascio del titolo edilizio.

La conduzione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà sempre avvenire nel rispetto delle relative disposizioni di legge.

Il chiosco dovrà dotarsi di tutti i necessari titoli abilitativi allo svolgimento delle funzioni commerciali e di tutti i titoli edilizi ed autorizzatori, nonché disporre di tutte le conformità realizzative ed impiantistiche previste dalla vigente normativa in materia. Qualora la struttura non risultasse idonea o non fosse in possesso dei requisiti prescritti dalla legge, gli Uffici Comunali non saranno vincolati in alcun modo al rilascio delle relative autorizzazioni né di fatto potranno ritenersi corresponsabili di tali carenze qualora le stesse possano essere causa di problematiche connesse alla sicurezza ed alla incolumità dei fruitori dell'area pubblica su cui insiste il chiosco e della struttura medesima. È fatto inoltre divieto, nell'ambito della gestione dell'attività del chiosco, installare apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco (videogiochi/slot machine di ogni tipo).

3. Condizioni contrattuali e oneri a carico del concessionario

Il titolare della concessione potrà esercitare l'attività alle seguenti condizioni:

- provvedere a proprie spese, alla redazione del progetto, all'ottenimento delle relative autorizzazioni, alla realizzazione del chiosco, alla sua installazione, oltre al suo allaccio alle reti tecnologiche;
- dotare l'area di struttura in legno delimitata, adiacente il chiosco, per deposito merci e raccolta rifiuti;
- provvedere giornalmente alla sistemazione, cura, pulizia e manutenzione dell'intera piazza Salvo D'Acquisto nonché alla rimozione di eventuali rifiuti presenti nell'area medesima. Nei giorni di installazione del mercato settimanale e in occasione di manifestazioni svoltesi nella piazza medesima gli oneri di cui sopra sono limitati all'area oggetto di concessione.
- possedere tutti i requisiti morali/professionali previsti dalle normative vigenti in materia (d.lgs. 59/2010, L.R. 18/05/2006 n. 5).
- possedere/ottenere le necessarie autorizzazioni.
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia.

- l'orario di apertura dovrà garantire lo svolgimento dell'attività a favore dei servizi pubblici (scuole, mercato settimanale, ufficio postale, banca) al chiosco prossimi. L'orario di apertura e di chiusura dovrà essere chiaramente indicato dall' esercente.
- l'orario di chiusura stabilito dall' esercente potrà essere rivisto dall'Amministrazione Comunale nel caso si verificassero violazioni al decoro e alla quiete pubblica;
- l'eventuale attività musicale all'aperto potrà essere effettuata nel rispetto del piano di zonizzazione acustica e previa autorizzazione e presentazione della certificazione sull'impatto acustico, presentando preventivamente la specifica pratica.
- il chiosco dovrà essere in regola con la vigente normativa in materia urbanistico – edilizia, paesaggistico – ambientale, igienico-sanitaria, di sicurezza e antincendio.
- assicurare la gestione e la cura dei bagni pubblici prefabbricati ivi installati a spese del Comune.
- al termine della concessione il titolare dovrà rimuovere il chiosco e le attrezzature collocate sull'area pubblica a sue cure e spese, entro 10 giorni dalla cessata attività restituendo l'area nello stato in cui l'ha ricevuta fatte salve eventuali migliorie, debitamente autorizzate dall'Amministrazione; in caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione addebitandone le spese e i relativi oneri al titolare.
- assicurare il rispetto delle norme sull'igiene del posto di lavoro.
- la concessione dell'area decadrà qualora l'attività non venga iniziata entro 60 giorni dall'aggiudicazione e non venga esercitata per un periodo di tempo complessivo, sia esso anche frazionato, superiore a giorni trenta, salvo il caso di comprovata necessità, che dovrà essere prontamente comunicata al Comune.
- è vietata ogni forma di trasferimento a terzi della concessione e/o dell'attività, senza preventiva autorizzazione esplicita da parte del Comune, pena la risoluzione della concessione stessa e nei limiti consentiti dalla legge.
- costituisce condizione di concessione dell'area e, se non rispettata, di decadenza della concessione stessa, l'assunzione, da parte dell'operatore, dell'onere di lasciare ogni giorno, al termine dell'attività, l'area utilizzata libera da ingombri e pulita da tutti i rifiuti prodotti. Accertata la causa di decadenza, per tale effetto, ai sensi dell'art 7 della Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, si procederà ad inoltrare la comunicazione di avvio del procedimento a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento all'interessato.
- tutti i consumi idrici ed energetici saranno a carico del concessionario come le spese per la raccolta e smaltimento dei rifiuti prodotti (TARI).
- Rispetto del presente capitolato prestazionale approvato con determina n. 634 del 31.05.2022.
- Rispetto dei provvedimenti normativi adottati dal Comune.

Sono a carico del concessionario.

- a. il pagamento del canone annuale offerto in sede di gara secondo la rateizzazione di cui al successivo art. 11. Tale canone è soggetto alla rivalutazione annua secondo i coefficienti ISTAT;
- b. il pagamento del canone per l'occupazione di suolo pubblico per l'area in eccedenza rispetto a quella di 30 mq preassegnata e delle diverse tasse e imposte in vigore attualmente ed in futuro;
- c. la progettazione (comprensiva di tutti i pareri necessari per realizzare il chiosco) a realizzazione della struttura, delle opere esterne, degli eventuali arredi e attrezzature esterne di corredo al chiosco;
- d. le spese e le opere per l'attivazione e il pagamento dei canoni per le utenze e relativi consumi (fognatura, acqua, luce, gas, ecc.);
- e. gli oneri connessi all'ottenimento di tutte le autorizzazioni o titoli necessari allo svolgimento dell'attività;

- f. la prestazione della cauzione definitiva: per la sottoscrizione del contratto di concessione, l'aggiudicatario dovrà presentare la cauzione, in contanti presso la Tesoreria Comunale, ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa. L'importo sarà pari ad € 500,00 per ciascuna annualità, a garanzia del pagamento del canone successivo alla prima annualità e dell'ottemperanza continuativa di tutti gli obblighi derivanti dalla presente concessione, nonché al ripristino dello stato dei luoghi al termine della concessione. L'inosservanza delle condizioni pattuite, a seguito di segnalazione e diffida ad adempiere, costituirà causa di decadenza della concessione con conseguente incameramento della cauzione definitiva; la cauzione verrà restituita ad avvenuta e certificata ottemperanza di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, da parte degli uffici competenti, entro 90 gg dalla presentazione formale richiesta del concessionario, qualora ne ricorrano i presupposti;
- g. assicurazione RCT e incendio per l'attività, estesa a garanzia dei luoghi per massimale pari a € 50.000,00;
- h. la manutenzione ordinaria e straordinaria del chiosco e del lotto di pertinenza e ogni onere connesso al servizio offerto in sede di gara;
- i. la cura, manutenzione, custodia, vigilanza e pulizia dell'area sulla quale eventualmente, in sede di partecipazione all'Avviso pubblico, si è impegnato a garantire il suddetto servizio;
- j. assicurare la gestione e la cura dei bagni pubblici prefabbricati ivi installati a spese del Comune.

Sono a completo ed esclusivo carico del concessionario tutte le spese relative e conseguenti al contratto, nessuna eccettuata o esclusa.

4. Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita per un massimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula dell'atto di concessione dell'area per la costruzione del Chiosco. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di recedere unilateralmente prima della scadenza qualora, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale medesima, sussistano ragioni di pubblico interesse.

Nel caso di recesso anticipato di cui al comma precedente, il concessionario non potrà pretendere alcunché a titolo di eventuale danno emergente o lucro-cessante. In tal caso l'Ente concedente dovrà corrispondere al concessionario il valore delle opere realizzate, degli eventuali oneri accessori, al netto degli ammortamenti.

Alla scadenza della concessione l'area sarà riassegnata con bando pubblico.

Qualora, alla scadenza della concessione, al di fuori dei casi sopra enunciati, non sia ancora stato individuato il nuovo assegnatario dell'area, l'Amministrazione potrà concordare con il concessionario uscente la prosecuzione dell'attività per il tempo necessario all'individuazione del nuovo assegnatario (cosiddetta "proroga tecnica") e per un canone di concessione pari a quello in vigore al verificarsi della circostanza.

5. Canone annuo e modalità di versamento.

Il canone annuo offerto in sede di gara dovrà corrispondersi annualmente nelle seguenti modalità:

prima annualità:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1° rata - 20% del canone annuale | entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di decorrenza della concessione. |
| 2° rata - 60% del canone annuale | entro e non oltre il 30 settembre. |

3° rata - 20% del canone annuale entro e non oltre il 31 dicembre.

annualità successive:

1° rata - 20% del canone annuale entro e non oltre il 31 marzo.

2° rata - 60% del canone annuale entro e non oltre il 30 settembre.

3° rata - 20% del canone annuale entro e non oltre il 31 dicembre.

In caso di ritardato pagamento dalla data fissata si applicano gli interessi nella misura della misura di Legge. Decorso 60 giorni il concedente attiverà le procedure di escussione della garanzia fideiussoria per l'importo insoluto, fatta salva la risoluzione del contratto per inadempimento.

6. Divieti

Al concessionario è fatto divieto di:

- a) cedere o sub concedere in tutto o in parte la concessione a terzi, anche in forma gratuita, e la costituzione di ogni diritto reale di godimento sull'area in concessione, salvo autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- b) utilizzare l'area concessa ed il chiosco per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dalla concessione;
- c) installare, nell'ambito della gestione dell'attività del chiosco, apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco (videogiochi/*slot machine* di ogni tipo).

7. Revoca

La concessione sarà revocata per i seguenti motivi:

- a. per sopravvenuti motivi di pubblico interesse;
- b. per mutamento della situazione di fatto;
- c. per nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;
- d. mancato versamento della rata alla scadenza;
- e. perdita dei requisiti soggettivi previsti dalla legge;
- f. reiterate violazioni delle disposizioni contenute nel presente capitolato e nel contratto di concessione;
- g. violazione delle prescrizioni contenute nel bando di gara.

Nel caso di revoca per le motivazioni indicate alle lett. d), e), f) e g) il concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa su quanto già speso per la realizzazione del chiosco e per gli eventuali interventi migliorativi.

8. Recesso anticipato

È riconosciuta al concessionario la facoltà di disdetta anticipata dal contratto con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla scadenza.

Nel caso in cui il concessionario rinunci alla concessione dopo aver realizzato il chiosco e gli eventuali interventi migliorativi, egli non potrà avanzare alcuna pretesa di restituzione, indennizzo, rimborso o compenso delle spese sostenute e le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale.

9. Risoluzione contrattuale

In caso di accertato inadempimento da parte dell'aggiudicatario di una qualsiasi delle prescrizioni previste nel capitolato, nel contratto o nell'Avviso, l'Amministrazione comunale procederà con regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese ed il termine entro cui rispettare le disposizioni impartite e potrà applicare una sanzione giornaliera da € 50,00 (cinquanta/00) ad € 500,00 (cinquecento/00).

In caso di persistente inadempienza il contratto di concessione si intenderà risolto con effetto immediato, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni. L'Amministrazione comunale avrà inoltre il diritto di procedere alla risoluzione del contratto per colpa dell'aggiudicatario nei seguenti casi:

- dichiarazione di fallimento o di insolvenza della ditta o qualora la stessa abbia chiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- verificarsi di ripetute violazioni agli impegni contrattuali da parte dell'aggiudicatario;
- cessione e sub concessione a terzi, della concessione senza espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Si precisa che il mancato pagamento alla prescritta scadenza anche di una sola rata del canone, e in genere ogni infrazione ai patti stabiliti dalla concessione come pure ogni qualsiasi atto, fatto od omissione del concessionario che potesse comunque compromettere il servizio, daranno all'Amministrazione Comunale l'ampia facoltà di procedere alla risoluzione del contratto in qualunque tempo con il solo preavviso di un mese e con semplice lettera di disdetta, senza bisogno di diffida né di interpellazione giudiziale o stragiudiziale. Nel caso di risoluzione per le motivazioni suindicate, il concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa su quanto già speso per la realizzazione del chiosco e per gli eventuali interventi migliorativi.

In caso di sopravvenute modifiche normative comunitarie, statali o regionali che impongano vincoli urbanistici, paesaggistici e/o idrogeologici, per ciascuna area interessata dalla concessione, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1353 c.c.

10. Rispetto della normativa sui rapporti di lavoro

Il concessionario dovrà osservare nei riguardi dei propri dipendenti, tutte le leggi, le disposizioni dei contratti collettivi nazionali di lavoro, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici ed assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro, nonché ogni altra norma vigente che sia emanata durante il contratto o che trovi comunque applicabilità al contratto. Il concessionario ed il personale eventualmente impiegato, dovrà rispondere ai requisiti, alle prescrizioni ed agli adempimenti previsti dalle vigenti norme in materia igienico – sanitaria.

11. Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del contratto il concessionario ha l'obbligo di eleggere domicilio presso la residenza anagrafica o presso la sede legale. Tutte le notificazioni, intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra comunicazione dipendente dal contratto, dovranno essere effettuate a mezzo posta elettronica certificata che il concessionario avrà cura di comunicare all'Ente concedente.

12. Informativa sul trattamento dei dati personali (art. 13 regolamento UE 2016/679).

Al fine della partecipazione alla procedura dovrà essere firmata per accettazione l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE2016/679), allegata al presente bando.

13. Definizione delle controversie

Tutte le controversie derivanti dal contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Cagliari, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

14. Rinvio alle norme vigenti

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, nel bando di gara e nel contratto di concessione si rinvia alle norme ed alle disposizioni vigenti in materia.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ing. Cristina Riola