



COMUNE DI NOCIGLIA
PROVINCIA DI LECCE - REGIONE PUGLIA

Via Risorgimento 51 - 73020 Nociglia (LE)

Tel. 0836/936008 - Fax 0836/938053

Posta elettronica: protocollo.comune.nociglia@pec.rupar.puglia.it

Cod. Fisc. 83000830758 - P. IVA 01795450756

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

Art. 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Le clausole e le condizioni previste dal presente capitolato riguardano la concessione del servizio di gestione del locale commerciale, di proprietà del Comune di Nociglia, sito in via On. Manfredi previo allestimento del locale ed adeguamento alla normativa vigente in merito ai requisiti igienico-sanitari. Ciascuna prescrizione di cui al presente capitolato deve ritenersi essenziale ai fini del corretto svolgimento del servizio.

Art. 2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E FINALITA'

2.1. Il Concessionario, prima dell'avvio dell'attività, dovrà adeguare il locale alla normativa vigente in merito ai requisiti igienico-sanitari (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: ulteriore servizi igienici da riservare ai clienti, accessibile dall'interno), dovrà provvedere all'allestimento del locale e all'arredamento di tutti gli spazi sia interni che esterni. Il concessionario dovrà realizzare tutte le opere di miglioramento estetico funzionale offerte in sede di gara. Il concessionario dovrà inoltre provvedere alla gestione ed alla manutenzione ordinaria della struttura del chiosco secondo il presente Capitolato e secondo gli eventuali miglioramenti offerti in sede di gara.

2.2. La finalità del servizio affidato in concessione è quella di garantire le seguenti attività:

- la gestione del chiosco bar oltre che lo svolgimento di eventuali attività di intrattenimento, culturali, ricreative, compatibili con le condizioni del locale e degli spazi circostanti;
- il miglioramento della ricettività del locale;
- il rafforzamento della natura di luogo di attrazione ed aggregazione, per l'intera comunità locale e per il territorio limitrofo, che il chiosco rappresenta all'interno dello spazio pubblico adiacente.

Art. 3. CONSEGNA E RICONSEGNA DEL LOCALE

La consegna dei locali del chiosco per l'esecuzione dei lavori di allestimento ed adeguamento ed il successivo inizio attività potrà essere effettuata solo ad avvenuto deposito della cauzione definitiva e di tutti gli altri documenti richiesti in sede di gara.

A partire dalla data di consegna dei locali e fino alla riconsegna, al termine del periodo contrattuale, il Concessionario si impegna ad usare e a far usare dal proprio personale la massima diligenza nell'utilizzo del bene preso in consegna.

Al Concessionario è fatto obbligo di riconsegnare l'immobile concesso in gestione in perfetto stato funzionale e di conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso effettuato in conformità al presente Capitolato, con gli adeguamenti e gli eventuali miglioramenti apportati e

regolarmente assentiti dagli enti competenti senza poter nulla pretendere a titolo di indennizzo, rimborso o altro. Rimarranno di proprietà del Concessionario i soli allestimenti interni al chiosco (suppellettili ed attrezzature, no impianti) che possono essere asportati senza arrecare danno alla struttura. E' fatto salvo il diritto del Comune di Nociglia di richiedere, ove necessario, il ripristino dello stato dei luoghi, in danno e a spese del Concessionario.

Art. 4. LICENZE, AUTORIZZAZIONI E OSSERVANZA NORME DI LEGGE

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad essere in regola con le licenze di pubblico esercizio e le autorizzazioni sanitarie, comunque denominate, e amministrative dovute, o che si rendessero necessarie in corso di contratto. L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni/comunicazioni e/o provvedimenti da parte del gestore per la tipologia di attività che intende esercitare all'interno del locale.

Il gestore in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente tutte le norme e prescrizioni emanate dai pubblici poteri, con particolare riferimento all'osservanza di tutte le norme previste dalla legislazione sanitaria ed H.A.C.C.P. sulla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali inadempimenti in merito.

Art. 5. ALLESTIMENTO DEL LOCALE, ARREDI ED ATTREZZATURE

Il Concessionario dovrà realizzare, a proprie spese e nel rispetto del progetto offerto in sede di gara, l'allestimento del chiosco e fornire la dotazione di arredi ed attrezzature idonei e necessari allo svolgimento del servizio proposto. Tali beni (arredi ed attrezzature asportabili senza arrecare danno alla struttura) rimarranno di proprietà del Concessionario e il Comune di Nociglia sarà esonerato dalla corresponsione di qualsivoglia indennità. Non potranno essere installate strutture provvisorie o arredi al di fuori dell'area oggetto di concessione.

L'area esterna, coperta, potrà essere dotata di elementi di arredo (tavolini, panche, sedie, fioriere), non saranno ritenuti idonei elementi di arredo che non assicurino l'adeguato decoro dell'ambiente nel quale si inseriscono e non potrà in nessun caso trasformarsi in un locale chiuso. Potranno essere valutate soluzioni diverse previa ed espressa approvazione da parte della Giunta Comunale.

Art. 6. MANUTENZIONE ED ONERI DI GESTIONE

Il Comune mette a disposizione il locale chiosco/bar.

Sono a carico del Concessionario:

- 1.** La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli strumenti, delle attrezzature e degli arredi.
- 2.** La custodia del bene in concessione. Il locale, gli arredi, le attrezzature e tutto il materiale presente all'interno del chiosco dovranno essere costantemente mantenuti in modo decoroso ed in perfetta pulizia. Il Concessionario dovrà garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie dei locali e sarà responsabile in tal senso per ogni suo eventuale collaboratore del servizio. 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 verificare l'effettiva rispondenza con quanto offerto dal concessionario in sede di proposta di gara. Il concessionario si obbliga a consentire tali ispezioni a semplice richiesta del Comune.
- 3.** Le spese indotte dai consumi e relative ad acqua, energia elettrica, gas (ove esistente) con obbligo di voltura dei contratti di utenza a proprio nome, entro 30 giorni dalla data di

sottoscrizione del contratto. Sono altresì a carico del Concessionario la tariffa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Sono altresì a carico del concessionario l'attivazione di nuove utenze funzionali al corretto esercizio dell'attività.

4. La raccolta dei rifiuti, che dovrà avvenire secondo le modalità stabilite all'interno del territorio comunale (raccolta differenziata). Il concessionario dovrà avere cura di predisporre gli appositi bidoni per la raccolta dei rifiuti in modo tale da non interferire con il decoro e l'igiene degli spazi visibili ed accessibili al pubblico. In caso di manifestazioni organizzate dal Concessionario con considerevole affluenza di pubblico, che interessino lo spazio pubblico adiacente, lo stesso gestore dovrà coadiuvare il Comune nella pulizia delle aree utilizzate e nella raccolta dei rifiuti.

5. Eventuali costi relativi ad insegne pubblicitarie, che comunque dovranno essere concordate preventivamente con il Comune di Nociglia e potranno essere affisse solo previa autorizzazione dello stesso. La tassa di pubblicità è a carico del concessionario.

6. Gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici e similari funzionali alla corretta gestione dell'attività di chiosco/bar che dovranno essere eseguiti preliminarmente ad ogni tipo di attività se non congiuntamente avviata.

7. Le lavorazioni sia quelle previste nell'offerta tecnica, che potranno anche essere realizzate prima dell'avvio dell'attività, sempre previa acquisizione di autorizzazione e nell'osservanza delle leggi in materia comprovandone efficienza e conformità; che quelle che si dovessero rendere necessarie nel corso del periodo di concessione, in relazione a sopraggiunte esigenze gestionali, sempre previa acquisizione di autorizzazione e nell'osservanza delle leggi in materia.

8. L'attuazione dei programmi di iniziative ricreative, sociali e culturali, iniziative di sensibilizzazione nonché eventi educativi e di svago che il Concessionario ha presentato nel Piano di gestione in sede di gara. Tali iniziative dovranno svolgersi nel rispetto del progetto presentato e nel caso di nuove iniziative il programma delle stesse dovrà essere sottoposto al parere dell'Amministrazione Comunale, che ne dovrà dare specifico assenso.

9. Tutte le obbligazioni alle quali il Concessionario si è vincolato mediante la formulazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica.

10. Il deposito presso l'ufficio comunale, prima dell'inizio dell'attività, di polizza assicurativa di RCT secondo i massimali previsti nel successivo articolo 15. In caso di mancato deposito o di deposito di polizza non conforme al requisito predetto, il Comune potrà vietare o sospendere l'esercizio dell'attività.

11. È in capo all'operatore economico aggiudicatario il rischio operativo sia legato alla gestione ordinaria del chiosco-bar sia quello derivante dalle eventuali trasformazioni e/o innovazioni e/o modifiche che lo stesso offre in sede di gara in relazione alla effettiva realizzazione delle modifiche proposte che dovranno essere compatibili e conformi alla normativa di settore.

Art. 7. ORARI DEL SERVIZIO

7.1. Il servizio deve essere garantito con l'apertura quotidiana ad esclusione del giorno eventualmente indicato per la chiusura settimanale e comunicato al competente ufficio. Gli orari saranno adeguati alla tipologia di attività proposta ed in linea con gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si pone attraverso le finalità del servizio affidato. Gli orari esatti del servizio saranno comunicati ufficialmente dall'aggiudicatario prima dell'avvio dell'attività ed una volta accettati costituiranno integrazione al presente Capitolato.

7.2. In occasione di particolari eventi culturali o sportivi e manifestazioni patrocinate o organizzate dal Comune di Nociglia, su richiesta dello stesso, a prescindere dall'orario concordato di cui al

punto 7.1., dovrà essere garantita la presenza del servizio per tutta la durata degli eventi, secondo il calendario che verrà fornito.

7.3. Per gli intrattenimenti e gli spettacoli, ove previsti, si dovranno rispettare gli orari di apertura stabiliti, di cui al punto 7.1. Sono fatte salve esplicite, formali e peculiari deroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, previa richiesta scritta.

7.4. Per tutte le iniziative organizzate, ivi comprese le attività ricreative, sociali e culturali presentate nel Piano di gestione in sede di gara, le stesse dovranno rispettare le vigenti normative di Pubblica Sicurezza. La richiesta, completa di tutta la documentazione e certificazioni necessarie, dovrà pervenire al competente ufficio con le modalità e nei tempi previsti dalla normativa vigente in materia.

In ogni caso dovranno essere limitate al massimo tutte le attività che possano arrecare disturbo alla quiete pubblica. L'Amministrazione Comunale potrà a suo insindacabile giudizio autorizzare o meno lo svolgimento di qualsiasi manifestazione.

Art. 8. PERSONALE E SICUREZZA SUL LAVORO

8.1. Il Concessionario dovrà garantire il funzionamento del servizio in concessione sia attraverso il titolare coadiuvato dai familiari, sia avvalendosi di dipendenti in possesso dei requisiti di legge, in numero sufficiente a garantire la copertura oraria e necessaria, nel rispetto della normativa di settore e in conformità a quanto dichiarato nell'offerta presentata in sede di gara.

8.2. A tutto il personale, sia dipendente sia, eventualmente, socio lavoratore, dovrà essere applicato il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro in vigore e nei loro confronti dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi di legge previsti in materia di assicurazioni assistenziali, previdenziali, antinfortunistiche per sé, eventuali collaboratori e dipendenti, sollevando il Comune di Nociglia da ogni responsabilità in merito.

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

8.4. A richiesta del Comune di Nociglia il Concessionario sarà tenuto a presentare la documentazione comprovante il rispetto degli adempimenti sopra indicati.

8.5. E' fatto obbligo al Concessionario, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di rispettare le normative in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.; in particolare il concessionario si impegna a comunicare al Comune il nominativo del RSPP e a dichiarare di essere in regola con le norme che disciplinano la sicurezza dei luoghi di lavoro.

Art. 9. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

9.1. I prodotti posti in vendita, dovranno essere di buona qualità e conformi alle norme vigenti in materia di alimenti e bevande.

9.2. Il Comune di Nociglia potrà:

- effettuare controlli qualitativi, anche senza preavviso e senza che il gestore possa rifiutarsi, pena la risoluzione automatica del contratto;
- chiedere la sostituzione o la non distribuzione di prodotti dei quali, per qualsiasi motivo, non si ritenga opportuna l'erogazione.

9.3. Gli impianti e tutte le dotazioni in genere di proprietà del Concessionario, destinate al servizio, dovranno essere di buona qualità, conformi alle norme di sicurezza, mantenute sempre in perfetta efficienza e sostituite quando sia necessario.

Art. 10. DURATA DEL CONTRATTO

La durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove) dalla data di stipula del contratto, rinnovabili allo scadere dello stesso per un pari periodo se di volontà ed espresso accordo tra le parti.

La formale istanza di rinnovo dovrà essere formulata almeno sei mesi prima della scadenza naturale.

Art. 11. DIVIETI

Al Concessionario è fatto divieto di:

1. Cedere in tutto o in parte il contratto a terzi;
2. Sub-concedere in alcun modo il servizio di che trattasi;
3. Consentire comunque a terzi di partecipare alla disponibilità e/o gestione del bene;
4. Utilizzare l'immobile per scopi e finalità diversi da quanto stabilito nel presente capitolato;
5. Installare *slot-machine* e giochi d'azzardo;
6. Installare o depositare macchine, impianti o attrezzi che possano comportare pericolo o compromettere la struttura concessa in gestione o aree attigue;
7. Depositare materiale infiammabile o pericoloso all'interno o all'esterno della struttura concessa in gestione;
8. Svolgere attività inquinanti o che deturpino l'ambiente circostante.

Art. 12. ONERI CONTRATTUALI ED ALTRE SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario:

1. Tutte le spese (imposta di bollo, tassa di registro, ecc) relative al contratto.
2. Tutti gli oneri fiscali e amministrativi relativi a licenze e autorizzazioni comunque denominate previsti dalla normativa vigente.
3. Tutti i costi sostenuti per l'allestimento, gli arredi e le attrezzature, per l'innovazione del locale rispetto alla proposta progettuale offerta in sede di gara.

Per il solo intervento di adeguamento alle normative igienico/sanitarie funzionali all'attività proposta, le spese anticipate dal concessionario potranno essere scomutate dal canone di concessione in forma dilazionata fino ad un massimo del 50% su ogni mensilità dovuta.

Sarà ammesso da parte dell'Amministrazione Comunale lo scomuto della somma riconosciuta dall'UTC in relazione alle lavorazioni effettivamente pertinenti alla costruzioni di servizi igienici e/o similari strettamente funzionali all'esercizio chiosco/bar, secondo il prezzario Regionale di riferimento.

Il Comune di Nociglia si riserva il diritto di chiedere il risarcimento dei danni provocati alle strutture dall'esecuzione di lavori eseguiti dal Concessionario.

A tal fine il Comune potrà avvalersi anche dell'apposita polizza fideiussoria di cui all'art. 15.

Art. 13. CANONE

13.1. L'importo a base d'asta del canone annuale da riconoscere al Comune di Nociglia con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto è stabilito in Euro 3.800,00 (tremilaottocento/00 Euro) annui, oneri fiscali esclusi e sarà rivalutato annualmente secondo le variazioni dell'indice ISTAT. I concorrenti potranno presentare proposte in aumento del suddetto importo.

13.2. Il Concessionario corrisponderà al Comune di Nociglia il canone annuale pari all'importo offerto in sede di gara, da pagarsi in due rate semestrali anticipate entro il 10 gennaio ed entro il

10 luglio di ogni anno. Il versamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale. Detto canone, offerto in sede di gara, vale per ciascun anno, per tutta la durata della concessione.

13.3. Il mancato puntuale pagamento del corrispettivo, costituisce *ipso facto* motivo di risoluzione del contratto, ed ogni eventuale ragione dell'aggiudicatario dovrà essere fatta valere in separato giudizio. Sugli importi non pagati saranno comunque dovuti interessi moratori. Il concessionario non potrà mai opporre alcuna eccezione, neppure di inadempimento, per ritardare o evitare l'erogazione del servizio e/o il pagamento del corrispettivo.

Art. 14. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è custode dell'immobile concesso. Egli è il solo responsabile nei confronti del Comune di Nociglia della buona conservazione della struttura e delle attrezzature e risponde dei danni che dalla negligente conservazione e/o gestione e/o nell'espletamento del servizio possano derivare a terzi. Sono da ritenersi a carico del Concessionario gli oneri ed i rischi derivanti dall'utilizzo di locali, attrezzature, di materiali e di quanto necessario per lo svolgimento del servizio stesso.

Il Comune di Nociglia, pertanto, non potrà in alcun modo essere considerato depositario di mobili, macchine, attrezzi, suppellettili, provviste e materiali in genere che in qualsiasi momento si trovino nei locali messi a disposizione del Concessionario, per cui solo a quest'ultimo spetterà la loro custodia e conservazione, restando il Comune sollevato da responsabilità per furti, danneggiamenti, incendi o altre cause.

Art. 15. POLIZZA ASSICURATIVA

Il concessionario è tenuto, prima dell'avvio del servizio, e comunque entro la data di stipula del contratto-concessione, pena la risoluzione della stessa, a dotarsi di un'adeguata copertura assicurativa riferita specificatamente al servizio oggetto della presente concessione.

Tale polizza, per la responsabilità civile contro i rischi nei confronti di terzi, ivi compreso il Comune di Nociglia, e comprensiva di copertura contro il rischio da incendio, atti vandalici, fenomeni atmosferici e danni a terzi per inquinamento accidentale, danni causati alla struttura a seguito di lavorazioni eseguite dal concessionario stesso, dovrà garantire un massimale minimo di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00). La polizza R.C.T. dovrà essere mantenuta in vigore per tutta la durata della concessione.

La mancata accensione e il rinnovo della polizza assicurativa sarà causa di risoluzione della concessione.

Art. 16. PENALI CONTRATTUALI

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 disposizioni del presente capitolato, saranno applicate le seguenti penalità:

1. per la mancata apertura dell'attività nelle giornate e negli orari prestabiliti, salvo cause di forza maggiore, per ogni giorno di servizio non eseguito e non giustificato: Euro 50,00
2. per un trascurato servizio o la mancata attivazione del servizio del chiosco bar in occasione di eventi o di manifestazioni per cui ne era stata richiesta l'apertura: Euro 100,00
3. per ogni inadempimento alle cautele igieniche e di decoro nell'esecuzione del servizio: Euro 100,00

4. per spettacoli di intrattenimento protratti oltre gli orari di apertura stabiliti per i quali non è stata concessa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale: da Euro 50 ad Euro 200 in relazione all'entità del disturbo alla quiete pubblica arrecato;
5. per il superamento dei limiti di inquinamento acustico previsti per legge, oltre all'applicazione delle sanzioni normative, applicazione di penale: Euro 200,00;
6. 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.

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 il Concessionario 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.

Dopo reiterate inadempienze, il Comune ha la facoltà di considerare il contratto risolto di diritto per colpa del Concessionario e, conseguentemente, di procedere senza bisogno di messa in mora e con semplice comunicazione scritta all'incameramento del deposito cauzionale definitivo.

Art. 17. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

17.1. Il Comune di Nociglia si riserva il diritto di risolvere unilateralmente il contratto qualora sussista una delle seguenti cause:

- il Concessionario cede in tutto o in parte la gestione a terzi o sub-concede a terzi
- il Concessionario si rende inadempiente degli obblighi di legge e del presente capitolato
- il Concessionario, nel dar seguito agli obblighi di cui al presente capitolato, dimostri grave imperizia o imprudenza che comprometta il servizio

17.2. Il Comune potrà inoltre procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

1. scioglimento societario o fallimento del Concessionario;
2. morte del titolare della Concessione, quando questi sia una persona fisica e non abbia lasciato eredi, o gli eventuali eredi risultino incapaci qualunque ne sia la causa, a continuare l'esercizio del servizio;
3. accertamento di frode da parte del Concessionario;
4. ripetute inottemperanze, anche di uno dei patti stabiliti dal presente atto, attestate da due contestazioni scritte a cui il Concessionario non fornisca adeguata motivazione;
5. ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto che renda impossibile la prosecuzione della concessione ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

Il Concessionario non avrà titolo a pretendere alcun risarcimento di danno. Il Comune di Nociglia non corrisponderà alcun indennizzo ed avrà la facoltà di revocare la concessione, con tutte le conseguenze ai sensi di legge e del presente atto, che detta revoca comporta.

Art. 18. GARANZIE

Il concessionario è tenuto, prima dell'avvio del servizio, e comunque entro la data di stipula del contratto-concessione, pena la risoluzione della stessa, a dotarsi di apposita garanzia fideiussoria definitiva a garanzia del corretto adempimento degli obblighi discendenti dalla conduzione della gestione, compreso il pagamento del canone, per un importo pari al triplo del canone annuo

offerto, tale polizza costituita in una delle forme di legge, che occorrerà mantenere per tutta la durata del contratto, dovrà prevedere espressamente:

- il pagamento a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dalla richiesta, in caso di escussione anche per la mancata corresponsione del canone di locazione;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del contraente principale;
- la rinuncia ad avvalersi alle eccezioni di cui agli artt. 1945 e 1947 del Codice Civile.
- la polizza deve rimanere valida fino a quando il Comune non ne restituirà l'originale o non farà la dichiarazione scritta di liberazione dall'obbligo.

Art. 19. RINVIO ALLE NORME VIGENTI

Per quanto non previsto nel presente capitolato si rinvia alle norme ed alle disposizioni di legge vigenti.

Nociglia, 26/06/2020

Il Responsabile del Procedimento

