

# COMUNU DE POMPU

Provìntzia de Aristanis

Ufitziu Tènicu

Pratza Cavour n° 1 – 09093 POMPU

☎ 0783/999111 - 📠 0783/990035



# COMUNE DI POMPU

Provincia di Oristano

Ufficio Tecnico

Piazza Cavour n° 1 – 09093 POMPU

☎ 0783/999111 - 📠 0783/990035

C.F./P. IVA 00074160953

E.mail [serviziotechico@comune.pompu.or.it](mailto:serviziotechico@comune.pompu.or.it)

## OGGETTO:

Bando di gara per l'assegnazione in "CONCESSIONE DEL CHIOSCO COMUNALE CON ANNESSO CAMPO DA CALCIO A 5 E SPOGLIATOI".

C.I.G: 8946778AC2

## ALLEGATO D - CAPITOLATO D'ONERI

## Indice

ART. 1.	ENTE CONCEDENTE .....	3
ART. 2.	FINALITA' E OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	3
ART. 3.	DECORRENZA E DURATA DELLA CONCESSIONE .....	3
ART. 4.	OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO .....	3
ART. 5.	DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	4
ART. 6.	MANUTENZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI .....	4
ART. 7.	ONERI DIVERSI A CARICO DEL CONCESSIONARIO .....	5
ART. 8.	ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE.....	5
ART. 9.	PENALI .....	5
ART. 10.	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO .....	5
ART. 11.	DIVIETO DI SUB - CONCESSIONE.....	6
ART. 12.	CANONE DI CONCESSIONE .....	6
ART. 13.	SPESE UTENZE.....	6
ART. 14.	RICAVI .....	6
ART. 15.	RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO .....	6
ART. 16.	SVOLGIMENTO ATTIVITÀ E ULTERIORI PRESCRIZIONI .....	7
ART. 17.	ISPEZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
ART. 18.	GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE .....	7
ART. 19.	SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE.....	7
ART. 20.	FORO COMPETENTE .....	7
ART. 21.	DISPOSIZIONI VARIE .....	8

## **ART. 1. ENTE CONCEDENTE**

Comune di Pompu – Ufficio Tecnico – Piazza Cavour n. 1 09093 – tel. 0783999111.

## **ART. 2. FINALITA' E OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. Oggetto del presente Capitolato è l'assegnazione in concessione dei seguenti locali situati nel territorio del Comune di Pompu:
  - Chiosco bar con annessa area verde, per lo svolgimento di attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande;
  - Campo da calcio a 5 con annessi spogliatoi e terrazza.
2. L'attività di gestione dovrà essere esercitata per l'intero anno. Qualora, per cause non imputabili al concessionario, non fosse possibile garantire il temporaneo esercizio dell'attività di gestione, dovrà esserne data tempestiva comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

## **ART. 3. DECORRENZA E DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. Tutti gli effetti attivi e passivi della concessione decorreranno dalla data del verbale di consegna degli immobili al concessionario.
2. La concessione avrà la durata di anni 5 (cinque anni) decorrenti dalla data del verbale di consegna degli immobili al concessionario. La concessione potrà essere prorogata al massimo per una volta sola e per un periodo massimo di 5 (cinque anni) anni su espressa richiesta del concessionario pervenuta via PEC o raccomandata A/R entro 6 mesi dalla scadenza naturale del contratto di concessione. L'amministrazione Comunale, si riserverà il diritto di non autorizzare l'eventuale proroga.
3. E' consentita la proroga ("proroga tecnica") per un periodo non superiore a mesi 6 (sei) a decorrere dalla data di conclusione del periodo di concessione, in seguito a formale richiesta dell'Amministrazione Comunale, per assicurare la prosecuzione del servizio senza soluzione di continuità, nelle more dell'indizione di una nuova gara.
4. Non configurandosi la concessione di area pubblica come affitto dei beni immobili, al termine della concessione e della relativa gestione, la ditta concessionaria non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per la perdita dell'avviamento commerciale.

## **ART. 4. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario, con la stipula del contratto di concessione, avrà l'obbligo di:
  - a. Provvedere ad ottenere tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del contratto di concessione;
  - b. Vigilare sull'intera area durante gli orari di apertura al pubblico;
  - c. Provvedere a proprio carico a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che si rendano necessari alle strutture, alle attrezzature date in concessione, compresa l'eventuale ricostruzione di quanto danneggiato, oltre alla normale vetustà;
  - d. Svuotare giornalmente i cestini getta rifiuti presenti nell'intera area verde, nel rispetto delle norme di differenziazione dei rifiuti, e provvedere alla pulizia dell'intera area parco consistente nello spazzamento dei viali e raccolta dei rifiuti eventualmente abbandonati dagli utenti sui percorsi e sul prato verde;
  - e. Rispettare rigorosamente le regole di conferimento e differenziazione dei rifiuti prodotti all'interno dell'attività esercitata nel chiosco;
  - f. Esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia;
  - g. Eseguire gli interventi oggetto di offerta tecnica migliorativa indicati nella documentazione allegata all'offerta di gara;**
  - h. Riconsegnare al termine della concessione l'immobile in buono stato di conservazione generale, il quale rientrerà nella piena e libera disponibilità del Comune, compresa ogni eventuale incorporazione o miglioria, per la quale nessun indennizzo, rimborso e/o compenso a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario. L'immobile dovrà essere riconsegnato libero da attrezzature e/o mobili di proprietà del concessionario;

- i. Provvedere alla pulizia e sanificazione dei locali e delle aree di pertinenza del chiosco, con cadenza giornaliera.
2. Gli immobili in concessione dovranno essere accessibili a tutti i frequentatori senza alcun tipo di limitazione;
3. Il personale del concessionario dovrà essere tecnicamente preparato allo svolgimento del servizio e dotato di adeguata professionalità, inoltre dovrà tenere un comportamento discreto, decoroso e conforme alle regole di buona educazione.
4. Il concessionario è obbligato ad applicare integralmente, nei confronti di qualunque operatore, le condizioni contrattuali ed economiche, previste dal contratto collettivo nazionale e territoriale di categoria.
5. E' fatto obbligo al concessionario, di garantire la sicurezza nei luoghi di lavoro, attenendosi rigorosamente alle prescrizioni previste dal D.lgs. 81/2008.
6. In corrispondenza del chiosco dovrà essere inoltre posizionato a carico del concessionario un defibrillatore DAE, a disposizione del personale appositamente formato per il suo utilizzo e delle squadre di soccorso. E' onere del concessionario provvedere alla sua manutenzione periodica secondo le indicazioni del produttore al fine di mantenerlo sempre perfettamente funzionante.
7. E' vietata la cessione o sub concessione totale o parziale a terzi, anche gratuita, degli immobili e delle aree data in concessione pena la risoluzione del contratto.
- 8. Al concessionario non è consentito e costituisce espreso motivo di risoluzione contrattuale l'installazione di slot-machine e di qualsiasi altro tipo di gioco d'azzardo.**
9. Inoltre il concessionario non deve avere pendenze di alcun genere, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Comunale di Pompu.
10. Qualunque eventuale modifica da attuarsi negli immobili, al fine di ottemperare a richieste avanzate dagli enti deputati al rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività somministrazione di alimenti e bevande e di qualsiasi altra natura, sarà ad esclusivo carico del concessionario previo nulla osta dell'Ufficio Tecnico Comunale.
11. Il concessionario dovrà obbligatoriamente consentire in qualunque momento l'accesso al personale dell'amministrazione comunale al fine della verifica della qualità e regolarità del servizio erogato.
12. Il concessionario dovrà attenersi obbligatoriamente ad eventuali ordinanze di chiusura dell'attività emesse dal Sindaco o dal Responsabile del Servizio Tecnico, senza alcuna pretesa di risarcimento di tipo economico.

#### **ART. 5. DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI**

1. Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente alle attività per cui sono rilasciati in concessione in particolare:
  - Il chiosco-bar dovrà essere destinato esclusivamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. L'autorizzazione per l'attività di somministrazione non sarà trasferibile in spazi diversi da quelli dati in concessione;
  - Il campo da calcio a 5 potrà essere destinato esclusivamente alla pratica sportiva e gli spogliatoi a soli locali accessori e ad esclusivo servizio dell'attività sportiva.

#### **ART. 6. MANUTENZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI**

1. Il soggetto aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere alla pulizia, alla sanificazione e alla manutenzione degli immobili concessi garantendo il buono stato di conservazione, eseguendo, a propria cura e spese per tutta la durata della concessione, le manutenzioni ordinarie necessarie ed in particolare tenere in efficienza gli impianti elettrici, di illuminazione ed idraulici presenti. Dovrà provvedere a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. Alla tinteggiatura periodica/secondo necessità (senza variazioni cromatiche) degli ambienti interni del chiosco;
  - b. Alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idraulico, gas ecc.), di tutte le attrezzature date in dotazione, nonché delle aree pertinenti quali veranda, giardino, terrazza;
  - c. Alla manutenzione ordinaria degli infissi interni ed esterni.

## **ART. 7. ONERI DIVERSI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Rimarranno a carico esclusivo del concessionario gli ulteriori oneri inerenti:
  - Completamento dell'arredo: tavoli da interno e esterno, sedie, ombrelloni e quant'altro ritenuto necessario alla gestione dell'attività.
2. Il concessionario dovrà garantire ai seguenti Organi:
  - Comune di Pompu
  - Associazione Turistica Proloco Pompu
  - Associazioni di qualsiasi natura con sede legale nel Comune di Pompu;

accesso gratuito al campo, e gli Eventi promossi e organizzati dagli enti suelencati, avranno precedenza sulle attività organizzate dal gestore, sempre se precedute da accordo e sufficiente preavviso, necessario al locatore per poter programmare diversamente le sue attività.

## **ART. 8. ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE**

1. Rimarranno a carico dell'ente esclusivamente gli oneri inerenti:
  - a. Le manutenzioni straordinarie della struttura e degli impianti;
  - b. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di irrigazione del verde pubblico (salvo quanto previsto dall'Offerta migliorativa), nonché l'acqua necessaria all'innaffiamento dello stesso;
  - c. La fornitura dell'energia elettrica occorrente per l'impianto di illuminazione pubblica dell'area interessata.

## **ART. 9. PENALI**

1. Previa verifica in contraddittorio, il mancato rispetto degli obblighi contrattuali comporterà l'applicazione delle seguenti penali:
  - a. Mancata tempestiva segnalazione di qualunque criticità rilevata quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianto di illuminazione non funzionante, impianto di irrigazione non funzionante ecc - €. 10,00 per ogni mancata segnalazione rilevata;
  - b. Mancato svuotamento dei cestini getta rifiuti presenti nell'area verde, o mancata differenziazione dei rifiuti - €. 5,00 per cestino per infrazione rilevata;
  - c. Mancata esecuzione degli interventi oggetto di offerta migliorativa - €. 50,00 per ogni infrazione rilevata;
  - d. Mancata o insufficiente pulizia e sanificazione dei locali oggetto di concessione - €. 10,00 per ogni infrazione rilevata.
  - e. Mancata osservanza delle ordinanze sindacali e/o dirigenziali - €. 100,00 per ogni inosservanza rilevata;
  - f. Mancata esecuzione degli interventi manutentivi nei termini e nei modi specificati nell'art. 6 del presente capitolato -- €. 100,00 per ogni inosservanza rilevata;
  - g. Mancata apertura giornaliera del chiosco e degli impianti sportivi (secondo il calendario programmato) - €. 50,00 per ogni mancata apertura rilevata.

## **ART. 10. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Determineranno la risoluzione del contratto ipso iure salvo il risarcimento del maggior danno i seguenti accadimenti:
  - a. mutamento della destinazione d'uso degli immobili concessi;
  - b. cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, della concessione;
  - c. il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini contrattuali previsti, del canone di concessione e degli oneri accessori;
  - d. il mancato esercizio, anche parziale, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel chiosco-bar nei termini previsti in convenzione;
  - e. la mancata realizzazione degli interventi/servizi migliorativi proposti in sede di offerta;
  - f. l'installazione di slot-machine e di qualsiasi altro tipo di gioco d'azzardo.
2. L'amministrazione comunale ha facoltà di recedere dal contratto secondo la disciplina di legge vigente al momento di esercizio di diritto.

3. La concessione potrà comunque essere sempre risolta con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione Comunale per:
  - a. omessa manutenzione o uso improprio degli immobili concessi;
  - b. mancata apertura e/o chiusura secondo gli orari concordati;
  - c. modificazioni, degli immobili, non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
  - d. mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, del canone di concessione e degli oneri accessori e tariffe dovuti;
  - e. perdita dei requisiti richiesti;
  - f. **installazione di slot-machine e di qualsiasi altro tipo di gioco d'azzardo;**
  - g. provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del TUEL, a carico del concessionario per motivi di sicurezza urbana;
  - h. mancato reintegro della polizza fideiussoria.
4. La risoluzione per le cause sopra elencate avverrà attraverso preavviso di almeno 1 (uno) mese da comunicarsi a mezzo posta elettronica certificata (pec).
5. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della risoluzione della concessione.
6. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.
7. Il conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso minimo di mesi 6 (sei) dopo il primo anno di attività, in tale caso nulla sarà dovuto al concessionario.

#### **ART. 11. DIVIETO DI SUB - CONCESSIONE**

1. E' vietata la sub - concessione degli immobili. Il mancato rispetto di tale prescrizione e causa di risoluzione del contratto ai sensi del precedente articolo 10.

#### **ART. 12. CANONE DI CONCESSIONE**

1. Il canone mensile a base d'asta viene fissato in € 350,00 (trecentocinquanta/00). Il canone mensile indicato come base d'asta è stato determinato a corpo e non a misura.
2. Il concessionario verserà il canone offerto in sede di gara in rate mensili, entro il quinto giorno di ogni mese, secondo le modalità che verranno comunicate dal competente Settore Finanziario dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 13. SPESE UTENZE**

1. Saranno a carico del concessionario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze relative degli immobili (acqua, luce, gas, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) sia i costi di attivazione e intestazione delle stesse. Alla fine del periodo di concessione, il concessionario dovrà provvedere alla chiusura delle utenze presso i rispettivi gestori.

#### **ART. 14. RICAVI**

1. I ricavi derivanti dalla gestione del Chiosco e del campo di calcio a 5 saranno tutti a beneficio del concessionario.

#### **ART. 15. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e/o verso i terzi dei danni causati per sua colpa e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati per sua colpa da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa concessa.

2. Il concessionario è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia e dalla negligenza propria e del personale alle proprie dipendenze, nonché della malafede o della frode nell'impiego di materiali e attrezzature tecniche.

#### **ART. 16. SVOLGIMENTO ATTIVITÀ E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

1. L'attività di gestione dovrà essere esercitata per tutto l'anno, nel rispetto dei giorni e orari dell'offerta presentata, salvo diversa disposizione dell'amministrazione comunale.
2. Il concessionario sarà responsabile del rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria e fiscale.
3. Eventuali modifiche agli immobili che il concessionario ritenga necessarie all'esercizio dell'attività saranno ad esclusivo carico del concessionario previo nulla osta dell'Ufficio Tecnico comunale. Allo scadere del periodo di concessione le eventuali modifiche apportate ai locali rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 17. ISPEZIONE DEGLI IMMOBILI**

1. L'Amministrazione Comunale potrà in qualunque momento procedere all'ispezione degli immobili in concessione.

#### **ART. 18. GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE**

1. Entro la data di stipula del contratto il concessionario dovrà presentare la documentazione attestante la sottoscrizione di apposita polizza fideiussoria nella misura di 6 (sei) canoni mensili di concessione. La cauzione, costituita nelle forme di legge, è posta a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione dovesse sostenere durante la concessione per fatto imputabile ai concessionari, a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi fatto salvo il maggior danno.
2. La cauzione verrà in ogni caso incamerata qualora il concessionario dovesse, senza valido e giustificato motivo, chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la durata della concessione o comunque di fatto interrompere l'erogazione del servizio senza preavviso o giustificato motivo, ovvero come nei casi di risoluzione del contratto indicati all'art. 10 del presente Capitolato.
3. Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro due mesi dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.
4. Nel caso di proroga del periodo di concessione il concessionario dovrà rinnovare la polizza fideiussoria per l'intero periodo della proroga ed inoltrare la copia della polizza entro 30 giorni dall'avvio del periodo di proroga.
5. Il Concessionario dovrà stipulare apposita polizza per danni derivanti da incendio e rischi accessori (compresi gli atti vandalici) per un valore pari a €. 150.000,00 (centocinquantamila/00) di cui sarà tenuto a fornire copia all'ente concedente nei termini previsti per la stipula del contratto.
6. Il concessionario è responsabile dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori. A garanzia del risarcimento dei danni che il concessionario possa arrecare a terzi nell'ambito della concessione, lo stesso dovrà stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile con garanzia prestata per un massimale pari almeno ad euro 1.000.000,00 (un milione/00).

#### **ART. 19. SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE**

1. Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali e di registrazione.

#### **ART. 20. FORO COMPETENTE**

1. Tutte le controversie eventualmente insorgenti in rapporto al contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione, inadempimento e risoluzione, saranno di competenza, in via esclusiva del Foro di Oristano.

## **ART. 21. DISPOSIZIONI VARIE**

1. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62/2013 Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del D.Lgs. n. 165/2001, e del Codice di comportamento dell'Amministrazione, approvato con deliberazione della G.C. n. 81 del 31/12/2013, Il Concessionario e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo si impegnano, pena la risoluzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dal sopracitato codice, per quanto compatibile.
2. Il Concessionario attesta di impegnarsi ad osservare le clausole pattizie di cui al Protocollo di Integrità, approvato con deliberazione della Deliberazione G.C. n° 58 del 11.06.2019.

L'operatore economico

---

(Firmato digitalmente)