



CITTA' DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia



Gardone Riviera, 28/11/2024

Capitolato

PER LA CONCESSIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE E AREA PERTINENZIALE ESTERNA IN LOC. CASINÒ

CON AGGIUDICAZIONE MEDIANTE IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

Il Comune di Gardone Riviera intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso a canone di mercato dell'immobile qui sotto descritto, precisando che l'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Gardone Riviera, con sede in Piazza Scarpetta n. 1 in Gardone Riviera (BS); contatti: telefono 0365 294600 - pec: protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it

2. OGGETTO DEL BANDO

Costituiscono oggetto della concessione l'immobile commerciale di proprietà comunale e l'area pertinenziale esterna siti in Gardone Riviera in località Casinò.

L'immobile oggetto di concessione è sito in c.so Zanardelli n. 85, lungo la Strada Statale 45/bis al km 73+326, di fronte all'ex "cinema Casinò", nelle immediate vicinanze del lago, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio di mappa n. 17, particella n. 3680 cat C/1 classe 6.

3. 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.

4. DURATA

La durata del contratto è **di anni dieci (10) non rinnovabili**, a far data dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

1. 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.
2. L'avvio dell'attività dovrà avvenire entro sei mesi dalla stipula.
3. L'immissione in possesso dell'immobile e dell'area pertinenziale decorre dalla data del "verbale di consegna", che sarà sottoscritto entro e non oltre 10 giorni dalla stipula del contratto.

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

5. ORARI

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

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.

6. CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario corrisponderà al Comune di Gardone Riviera 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.

Si precisa che ai sensi dell'art. 24 del DL n.133/2014, il canone di concessione offerto sarà oggetto di una riduzione annua pari all'80% del canone di concessione offerte in sede di gara (per una cifra massima complessiva di € 60.000) a titolo di rimborso spese al concessionario per l'esecuzione degli interventi eseguiti, pari o superiori ad € 60.000,00 (oneri della sicurezza – oneri di progettazione ed iva esclusi).

NOTA BENE: Nessuna ulteriore riduzione del canone è prevista per interventi superiori a € 60.000,00 iva esclusa.

7. DIVIETO DI SUBAPPALTO/SUBCONCESSIONE

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

8. 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.

9. MODALITÀ DI UTILIZZO DELLE AREE ESTERNE E DELLE ATTREZZATURE INSTALLATE

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.

10. 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.

11. ONERI A CARICO DEL COMUNE

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

12. LAVORI COMPENSATIVI DEL CANONE

Il concessionario, a parziale compensazione del canone di concessione, dovrà garantire l'esecuzione degli interventi edili quantificati in via preventiva dall'Area Tecnica in € 60.000,00 (oneri della sicurezza – oneri di progettazione ed iva esclusi).

Il valore complessivo degli interventi di manutenzione straordinaria oggetto di riduzione verrà rideterminato in sede di rendicontazione finale in base alla documentazione contabile fornita dal concessionario.

La riduzione del canone nei limiti sopra precisati decorrerà dal mese successivo alla presentazione della documentazione contabile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, a comprova dei lavori eseguiti, e relativa attestazione di corretta esecuzione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Gardone Riviera.

La riduzione, pari al valore complessivo degli interventi eseguiti, sarà ripartita in rate di uguale importo per tutta la durata contrattuale.

E' posto a carico del concessionario l'acquisizione di tutti i permessi necessari presso gli organi competenti per la realizzazione delle opere previste nel progetto presentato.

Si precisa che il valore complessivo scomputato relativamente agli interventi effettuati dal concessionario non potrà essere superiore ad € 60.000,00.

Tale riduzione, qualora il concessionario decida di recedere anticipatamente dal contratto, verrà riconosciuta solo parzialmente proporzionalmente alla durata della concessione; in tale caso tutte le spese sostenute per gli interventi realizzati e non ancora scomutate, rimarranno a totale carico del concessionario, che non potrà vantare alcuna pretesa di rimborso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile propedeutici all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, potranno essere eseguiti solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte dell'Amministrazione comunale, quale proprietaria dell'immobile, nonché il rilascio del titolo autorizzativo da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti i lavori dovranno essere svolti a cura e spese del Concessionario attraverso imprese in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di esecuzione di opere pubbliche (D.Lgs. n.36/2023) e dovranno essere osservate le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.

La manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto di concessione è posta a carico del Concessionario per tutta la durata della concessione.

Qualsiasi eventuale innovazione e/o modifica che il Concessionario volesse apportare agli impianti nel corso della durata della presente concessione dovrà essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione e non potrà dare luogo in alcun modo a modifiche dei termini economici e di durata della convenzione ma potrà essere realizzata esclusivamente a spese del Concessionario.

Il Concessionario, oltre alla riduzione del canone sopra specificata, non avrà diritto ad alcuna ulteriore indennità per i miglioramenti e le addizioni apportati all'immobile oggetto di concessione, anche se sia stato rilasciato il consenso del Comune di Gardone Riviera all'esecuzione degli interventi e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

13. 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.

Il Concessionario è tenuto, nei confronti dell'eventuale personale dipendente, ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

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 Assicurative ai fini di garantire:

1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Gardone Riviera) 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.

2) 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".

3) 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. 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.

16. 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.

17. 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.

documento firmato digitalmente
Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Giacomo Frigerio

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate. Il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale