



# COMUNE DI MODOLO

Provincia di Oristano

08019 Modolo (OR), Via Roma n. 76

C. F. e Partita IVA: 00161500913

e-mail: [info@comune.modolo.nu.it](mailto:info@comune.modolo.nu.it)

Tel. 0785 35666 – Fax 0785 35378

## CAPITOLATO D'APPALTO CONCESSIONE IN GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO DEL COMUNE DI MODOLO

### IMMOBILI OGGETTO DELLA CONCESSIONE ALLEGATO A

### DESTINAZIONE INDIVIDUAZIONE LOCALE SUPERFICIE PUNTO DI RISTORO

| Progr. | Locale  | Rif. Planim. | Mq.   |
|--------|---|--------------|-------|
| 1      | Sala Ristorante- Bar – P.T.                           | 1            | 70,50 |
| 2      | Zona Preparazione pizze – P.T.                        | 2            | 22,20 |
| 3      | Zona Cucina – P.T.                                    | 3            | 14,98 |
| 4      | Servizi igienici ristorante – bar – P.T.              | 4            | 9,00  |
| 5      | Zona preparazione pasti P.T.                          | 5            | 9,37  |
| 6      | Servizi spogliatoi e servizi igienici personal – P.T. | 6            | 3,27  |
| 7      | Zona Deposito scorte – 1° P.                          | 7            | 10,96 |
| 8      | Soppalco ristorante - 1° P.                           | 8            | 25,20 |
| 9      | Zona cella frigo e passavivande – 1° P.               | 9            | 10,96 |
| 10     | Zona sottotetto – 1° P.                               | 10           | 18,00 |
| 11     | Porticato zona retrostante ristorante - P.T.          | 11           | 50,00 |
| 12     | Area verde antistante e retrostante ristorante        | 12           | 28,00 |

Ai fini del presente atto:

- per «CODICE DEI CONTRATTI» si intende il «Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture», emanato con D. Lgs. 12.04.2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni;
- per «LEGGE REGIONALE» si intende la «Legge della Regione Autonoma della Sardegna 7 agosto 2007, n. 5» e successive modifiche e integrazioni.

## **ART 1**

### **OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente atto contiene la disciplina del procedimento concorsuale relativo alla concessione, per finalità ricettive – turistiche, degli immobili ed aree prima descritte, nonché la disciplina contrattuale, i reciproci diritti, doveri ed obblighi che si assumono tra il concedente ed il concessionario.

In particolare il concessionario deve valorizzare il complesso delle strutture e deve proporsi di avvalersene per un uso che sia coerente con le finalità pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale, quali lo svolgimento di eventi culturali, espositivi, sportivi e ricreativi in generale.

Il Punto di Ristoro infatti è stato pensato dall'Amministrazione Comunale quale polo di aggregazione sociale e di rivitalizzazione, in virtù della sua localizzazione dotata di spazi aperti e destinati alla fruibilità pubblica e occupazionale ai sensi della Legge n. 37 del 1998

L'obiettivo perseguito dal Comune di Modolo con il presente bando è di insediare un'attività di bar, ristorazione e pizzeria in sintonia con le iniziative culturali del Comune di Modolo e dei Comuni limitrofi, con apertura serale prolungata in corrispondenza delle attività di spettacolo e sportive con possibili sinergie in materia di animazione culturale.

Il Comune concedente assicura la concessione in questione in forma libera e autonoma nonché nel pieno rispetto dei fini istituzionali di destinazione d'uso della struttura ricettiva con finalità prevalentemente turistico – ricettive o similari, nell'ambito dei programmi ed attività di sviluppo del turismo rurale e locale nonché di programmi e attività di promozione eventualmente autonomamente definiti dal concessionario (salve le limitazioni di cui al presente atto) o, previo accordo, promossi dal concedente.

La gestione dell'immobile non potrà essere effettuata per scopo diverso da quello per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal concedente.

In particolare, scopo della concessione è rappresentato dalla gestione dell'area e delle strutture ricettive come sopra descritte e dovrà garantire i seguenti servizi minimi :

- a)** Gestione del punto di ristoro (apertura, pulizia, manutenzione ordinaria, servizio di vigilanza, custodia ), con servizio di RISTORANTE – PIZZERIA – BAR ed apertura al pubblico con una frequenza almeno giornaliera (escluso il riposo settimanale);
- b)** apertura nelle date in cui si tengono manifestazioni culturali, sportive e di animazione in genere organizzate o patrocinate dall'Amministrazione Comunale.
- c)** collaborare con l'Amministrazione Comunale per il coordinamento di eventi e manifestazioni anche con la comunicazione alla medesima del programma annuale degli eventi culturali e ricreativi;
- d)** Gestione area a verde antistante e retrostante il punto di ristoro, come da planimetria allegata, pulizia, taglio e manutenzione della stessa. L'uso della restante area a verde rimane di uso pubblico e potrà essere utilizzata esclusivamente per iniziative culturali di interesse pubblico, promosse o patrocinate dall'amministrazione comunale.

- e) Ideazione e realizzazione di iniziative di turismo interno e rurale, valorizzazione e promozione delle risorse locali e prodotti agroalimentari del territorio, percorsi enogastronomici ( menù tipici, sagre, lavorazioni artigianali );
- f) Iniziative Socio - educative, culturali e ricreative;
- g) Realizzazione di Manifestazioni finalizzate alla valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente circostante e dalla valorizzazione turistica ed economica dell'intera area circostante e del territorio di Modolo con particolare riguardo all'accompagnamento, all'informazione turistico - culturale, alla guardiania ed ogni altro servizio finalizzato alla tutela e valorizzazione del luogo.
- h) Il Concessionario si obbliga ad attuare le attività connesse alla gestione di beni oggetto della concessione nel rispetto del luogo ed in armonia con i programmi inerenti la valorizzazione del territorio proposti dall'Amministrazione Comunale.
- i) Il concessionario attraverso il piano di gestione deve evidenziare le iniziative che intende proporre per la promozione turistico - ricettiva dell'area e le attività dovranno mirare alla realizzazione di un sistema composito caratterizzato dalla organizzazione di spazi e tempi educativi, di socializzazione, di fruizione turistico - culturale erogate a favore dei cittadini, e dei visitatori in genere.

Il concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare l'immobile in modo corretto e si obbliga ad osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali, e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura degli immobili in oggetto e del servizio pubblico cui gli stessi sono finalizzati.

Gli immobili sono concessi nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, perfettamente noti al concessionario.

Per la consegna sarà redatto, congiuntamente dalle parti, apposito verbale di consistenza, nonché un dettagliato elenco dell'arredamento, delle attrezzature, delle pertinenze e degli accessori vari di proprietà comunale ed attualmente in dotazione.

Tali atti sottoscritti dai rappresentanti del concedente e del concessionario saranno allegati al contratto di concessione per formarne parte integrante e sostanziale.

Il comune di Modolo concedente, si riserva l'alta sorveglianza sulla esecuzione della concessione e relative modalità e sul rispetto degli obblighi da parte del concessionario.

A tal fine verrà costituita una commissione formata da un dipendente dell'Ufficio Finanziario Comunale e due professionisti nei settori della ristorazione e turistico alberghiera.

## **ART. 2**

### **ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo nella misura e con le modalità previste nell'art. 7.

Inoltre dovrà osservare tutti gli oneri ed obblighi quali risultino complessivamente dall'offerta presentata in sede di gara, ivi compresa l'attuazione del piano di gestione formulato che andrà ad integrare il presente capitolato.

Sono altresì a carico del concessionario:

- a)** le spese del consumo del combustibile energetico, dell'acqua, del materiale vario, dell'energia elettrica e di quant'altro necessita alla normale attività degli immobili. Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione;
- b)** Le spese per gli allacci necessari (energia elettrica, gas, acqua, telefono) nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari di sicurezza, previo preventivo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale, salvo che in tali casi gli adattamenti non costituiscano manutenzione straordinaria (in questo caso trova applicazione la norma derogatoria di cui al successivo punto R);
- c)** Le spese di pulizia, vigilanza e custodia degli immobili e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi;
- d)** L'erogazione nei confronti dell'utenza, del pubblico servizio di ricezione con spese tutte a carico del concessionario nel rispetto dei basilari principi deontologici e professionali, garantendo in ogni caso la riservatezza delle informazioni riferite alle persone degli utenti in applicazione del D.Lgs. 196/03 e successive modifiche (Legge sulla Privacy);
- e)** Tutte le spese comunque relative al personale dipendente del concessionario e/o relative ad eventuali collaboratori autonomi, sollevando il concedente da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo ed il proprio personale dipendente o i propri collaboratori autonomi, con specifica deroga a quanto previsto dall'articolo 1676 del Codice Civile;
- f)** Tutte le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria del pubblico servizio effettuato nella struttura secondo la sua finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte dovute per legge o regolamento per la gestione degli immobili preso in concessione e per il pubblico servizio cui esso è destinato (salvo i carichi fiscali che per legge gravano sulla proprietà, come per esempio l'ICI che rimangono a carico del concedente);
- g)** Le spese per l'ulteriore arredamento dell'immobile in funzione del servizio cui esso è destinato, nonché le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile preso in concessione e delle sue strutture e pertinenze varie. Il concessionario si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile (comprese le pertinenze varie), in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione in perfetto stato di funzionalità, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, e comunque in uno stato almeno pari a quello in cui l'immobile si trovava al momento della presa in consegna. In caso di deterioramento dell'immobile o dell'altro materiale avuto in concessione, imputabili a dolo o a colpa del concessionario, esso è tenuto al risarcimento del danno o, ove possibile, a sostituirlo nella medesima qualità, forma, sostanza e colore, a totale sua cura e spese. La manutenzione ordinaria dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte e comunque con un programma biennale di interventi da presentare prima della consegna degli immobili e negli anni successivi. Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione ordinaria resteranno acquisiti gratuitamente e senza diritto per il concessionario ad indennità alcuna al patrimonio del concedente, alla scadenza del rapporto concessorio, anche nel caso in cui questo avvenga per qualsiasi motivo anticipatamente;
- h)** La definizione autonoma delle modalità del mantenimento dei rapporti con tutte le altre realtà pubbliche e private esterne;

- i)** Il collegamento con gli operatori e i referenti tecnici esterni, ove necessario, per la realizzazione dei programmi e delle attività di promozione turistica;
- j)** Il concessionario si obbliga e si impegna alla gestione degli immobili con tutti gli annessi servizi in conformità alle finalità del contratto di concessione, cui il presente capitolato sarà allegato come parte integrante e sostanziale, e delle norme di legge e regolamento vigenti in materia. A tale scopo il concessionario prende in consegna l'immobile, i beni mobili, le pertinenze ed accessori vari annessi per la loro gestione in modo continuativo, alle condizioni tutte inscindibili ed inderogabili previste dal presente atto. Per quanto riguarda gli arredamenti ed attrezzature, salvo quelle già in dotazione e di proprietà comunale che rientrano nella concessione seguendone le norme, il concessionario si obbliga, con spese a suo totale carico, a mettere a disposizione ogni arredamento ed ogni attrezzatura, comprese quelle sanitarie, necessarie alla regolare e funzionale gestione dell'immobile concesso in conformità alla loro destinazione. Quanto appena stabilito si intende anche nel senso che la fornitura di arredamenti ed attrezzature da parte del concessionario può ed eventualmente deve avvenire anche ad integrazione o in sostituzione degli arredamenti e delle attrezzature già in dotazione e di proprietà comunale, qualora il concessionario non ritenga idonee queste ultime (le quali saranno comunque prese in gestione dal concessionario);
- k)** L'uso e la gestione dell'immobile e degli annessi dovrà avvenire in modo idoneo, legittimo e lecito. E' vietata la sub-concessione, anche parziale, a pena di decadenza immediata. Delle attività e dei danni dell'eventuale sub-concessionario **occulto** risponderà esclusivamente il concessionario anche nei confronti del concedente;
- l)** E' inoltre a carico del concessionario l'assunzione di tutte le dovute o necessarie ed opportune cautele idonee alla tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico, nonché idonee all'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altra Pubblica Autorità possano emanare nelle sopradette materie;
- m)** Il concessionario assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi alla attuazione del D.lgs. n° 81/08 e loro successive modificazioni ed integrazioni, in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario, rimanendo escluso il comune concedente da ogni eventuale responsabilità in materia per il predetto personale;
- n)** E' fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente al concedente eventuali sospensioni o interruzioni della gestione determinate da cause di forza maggiore, fermo restando che, salvo le predette cause di forza maggiore, la gestione non può essere sospesa, interrotta o abbandonata per nessuna causa, senza il preventivo benestare del concedente;
- o)** Il concessionario dovrà tenere a disposizione del concedente, nel rispetto della vigente normativa in tema di cd "Privacy", tutta la documentazione relativa alla gestione ed alle attività svolte;
- p)** La responsabilità per il funzionamento dell'immobile, accessori, pertinenze, etc. è ad esclusivo carico del concessionario che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità degli immobili stessi e degli annessi. Sono pure a carico del concessionario tutti gli adempimenti di legge quali licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta e simili. In particolare, prima dell'avvio della gestione, il concessionario dovrà dimostrare di essere in possesso dei requisiti previsti dal D. Lgs. n°114/98 e da ogni altra normativa vigente per l'apertura di locali destinati a pubblici esercizi (Bar);

- q)** Il concessionario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti, ai terzi ed al concedente nella gestione dell'immobile e degli annessi vari e si impegna a sollevare e rendere indenne il concedente da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso. Il concessionario inoltre si obbliga, a pena di decadenza, a stipulare, con spese a suo totale carico, tutte le idonee e congrue polizze assicurative dovute, necessarie o opportune per gli infortuni ed i rischi a tutela di tutti i frequentanti e gli utenti dell'immobile e dei terzi o dovute, necessarie o opportune contro incendio, furti e danneggiamenti vandalici degli immobili e degli annessi vari presi in gestione;
- r)** Il concessionario ha l'obbligo assoluto, a pena di decadenza, del rispetto e dell'osservanza delle finalità dei servizi cui l'immobile preso in gestione è vincolato e finalizzato, non potendo, salvo debita autorizzazione formale del concedente, destinare l'immobile ad altri servizi. Ha l'obbligo altresì, con spese a suo totale carico, e senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del concedente, di mettere a disposizione ogni altro mezzo, attrezzatura o locale che non sia nella disponibilità del concedente e che sia necessario per l'uso dell'immobile in conformità ai fini pubblici dello stesso;
- s)** Fermo restando in via generale quanto previsto alle precedenti lettere b e g del presente art. 2 e dal successivo art. 4 lettera a, è tuttavia facoltà delle parti, previo accordo, anche su proposta del concessionario stesso, stabilire in deroga ad ogni altra previsione che il concessionario realizzi a proprie spese e responsabilità in tutto e in parte lavori di manutenzione straordinaria, anche finalizzati all'adeguamento della struttura agli standard tecnici ed igienico-sanitari, e/o in tutto o in parte i lavori o opere aggiuntive eventualmente necessarie alla corretta conduzione dell'immobile o per sopraggiunte normative, leggi, o regolamenti. Tali lavori dovranno essere approvati preliminarmente dall'ufficio tecnico comunale. Tali decisioni non potranno essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito atto aggiuntivo alla convenzione, sottoscritto dalle parti subordinatamente alla formale statuizione del concedente con accordo successivo da sottoscrivere dalle parti;
- t)** Il concessionario si obbliga a recepire annualmente con il concedente un programma di valorizzazione delle produzioni locali anche patrocinate dal comune. Il concessionario, d'intesa con il Comune concedente, potrà ampliare determinati servizi ritenuti utili al miglioramento della struttura. Il concessionario non può in nessun caso pretendere dal comune concedente o dall'utenza indennizzo per eventuali mancati utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa, o ragione;
- u)** Il concessionario dovrà avviare l'attività entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- v)** Entro il 31 gennaio di ogni anno il concessionario presenterà all'amministrazione comunale una relazione sull'andamento della gestione illustrando altresì le nuove attività, o quelle che intende incrementare nell'anno di riferimento, al fine di verificare la conformità del piano di gestione presentato in sede di gara.

### **ART. 3**

#### **SPECIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' DA REALIZZARE**

I soggetti interessati dovranno programmare le attività, predisponendo apposito progetto di gestione che può essere sintetizzato nelle seguenti fasi:

**Fase 1a: Avviamento** Dopo idoneo sopralluogo al fine di verificare la struttura e le attrezzature presenti, si dovrà definire in sede di progetto un piano di avviamento delle attività che preveda l'eventuale completamento degli impianti, degli arredi e delle attrezzature, qualora quelli esistenti fossero ritenuti insufficienti per sviluppare il proprio programma.

Poiché l'esigenza del Comune di Modolo è di avviare il tutto in tempi rapidi dovrà essere fatta una previsione dei tempi e delle modalità di avviamento in cui occorrerà specificare dettagliatamente per singole fasi: il tipo di attrezzature ed arredi che si intende completare;

Il numero di addetti, le modalità di reclutamento, con particolare attenzione alle forme stabili di occupazione, le professionalità impiegate, **le forme ed i termini attraverso cui si intende privilegiare l'eventuale occupazione di lavoratori di Modolo**, in conformità alle leggi vigenti in materia;

**Fase 2a: Funzionamento a regime** I soggetti partecipanti dovranno dettagliare gli obiettivi imprenditoriali, gestionali ed occupazionali che intendono raggiungere, con valutazioni (a breve, medio e lungo periodo) di ordine economico-finanziario, atte a consentire la verifica del rispetto dei termini contrattuali.

Dovranno specificare, altresì, come intendono organizzare gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura al fine di renderla sempre efficiente e conforme alle norme vigenti (e future) in materia di sicurezza.

**Fase 3°: Programma di sviluppo e promozione.** Dovrà essere proposto un programma di sviluppo (con indicazione delle fasi di crescita e dei livelli di investimento programmati) nonché un progetto di comunicazione integrata che miri a promuovere efficacemente la struttura.

### **Art 4**

#### **ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCEDENTE**

Sono a carico del Comune concedente i seguenti oneri:

- a)** le spese per la manutenzione straordinaria degli immobili, delle sue strutture, pertinenze ed accessori vari concessi in gestione (salvo quanto previsto, in via derogatoria dal punto s del precedente art 2);
- b)** Il concedente si obbliga a garantire e conservare al concessionario la gestione esclusiva degli immobili concessi, salvo le eccezioni previste nel presente atto;
- c)** Il concedente a richiesta del concessionario rilascerà la licenza necessaria per la somministrazione di alimenti e bevande, vincolata all'esercizio dell'attività all'interno del punto di ristoro e dunque per qualsiasi ragione non trasferibile ad altra sede;
- d)** Il concedente si impegna inoltre a trasferire al concessionario eventuali sovvenzioni o contributi di legge relativi alla gestione degli immobili per il servizio cui lo stesso è finalizzato ed ai quali il concessionario non possa

direttamente accedere (resteranno esclusi da tale obbligo quei contributi o finanziamenti trasferiti al concedente per la manutenzione straordinaria);

- e) Il concedente si riserva con ogni mezzo lecito il controllo, a mezzo dei propri funzionari formalmente incaricati dal Sindaco, i quali potranno accedere agli impianti e ai locali della struttura in qualsiasi momento, o con apposita commissione. Il controllo verterà sia sugli immobili, sia sulla gestione dello stesso in conformità al servizio cui esso è destinato e sarà esercitata anche mediante ispezioni ed acquisizioni, nel rispetto della vigente normativa sulla cd. "privacy", di dati amministrativi, contabili, tecnici e sanitari. Nel caso in cui dovessero essere contestate irregolarità e salvo anche esse non costituiscano motivo di revoca o decadenza della concessione, le stesse devono essere immediatamente sanate nei tempi e nei modi stabiliti dal concedente.

## **ART. 5 PERSONALE**

Qualora per la gestione delle strutture il concessionario proceda a nuove assunzioni, dovrà farlo in forma lecita ai sensi delle vigenti disposizioni normative e, dove è possibile a termine di legge, preferendo personale residente stabilmente nel territorio del comune concedente.

Il concessionario dovrà applicare nei confronti del proprio personale dipendente il trattamento giuridico ed economico, previdenziale ed assicurativo, previsto dalle vigenti norme di legge o contrattuali in materia e dal relativo comparto di contrattazione collettiva.

Tutte le spese anche previdenziali ed assicurative del predetto personale o di quello che instaurasse rapporto di collaborazione o di lavoro autonomo con esso, rimangono ad esclusivo carico del concessionario, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti del concedente.

Il concessionario, se non vi provvede a mezzo del titolare o legale rappresentante, deve dotarsi comunque di una o più unità di personale tale da poter in particolare, garantire, oltre a tutto quanto necessario o dovuto sotto il profilo tecnico, anche l'espletamento delle funzioni previste dalla legislazione vigente in materia di manutenzione e gestione degli impianti, dal D.lgs. n° 81/2008 e dal D.lgs. n° 155/97 e loro successive modificazioni, nonché la corretta gestione della sicurezza, il rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni d'esercizio, la sicurezza delle persone in caso di emergenza, il controllo per la prevenzione per gli incendi, l'istruzione e la formazione del personale addetto alla struttura, ivi comprese le esercitazioni sull'uso dei mezzi antincendio e sulle procedure di evacuazione in caso di emergenza, l'informazione degli eventuali frequentatori ed utenti sulle procedure da seguire in caso di qualsivoglia emergenza, il funzionamento dei dispositivi di controllo, la perfetta fruibilità e funzionalità delle vie di fuga, la manutenzione e l'efficienza degli impianti, l'assistenza e la collaborazione ai Vigili del Fuoco ed al personale adibito al soccorso in caso di emergenza, la predisposizione di un registro dei controlli periodici dove annotare gli interventi manutentivi e di controllo e i controlli relativi all'efficienza degli impianti elettrici, dell'illuminazione di sicurezza, dei dispositivi di sicurezza e di controllo.

## **ART. 6**

### **MODALITA' DI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI**

Le strutture ed i connessi impianti, gli immobili, le opere, le pertinenze accessorie e connesse, le aree adiacenti, comunque ricompresi nella concessione per essere finalizzati, necessari e funzionali, ai servizi da erogare sono messi a disposizione del concessionario da parte del concedente proprietario, a titolo oneroso secondo quanto precisato al successivo articolo 7.

Il concessionario, sempre per gli impianti, immobili e beni di cui sopra:

- usufruisce di tutte le attrezzature installate secondo il loro uso specifico;
- è direttamente responsabile per ogni eventuale danno nei confronti del concedente, salvo quelli inerenti la normale usura e quelli dovuti a causa di forza maggiore;
- deve osservare e fare osservare le disposizioni stabilite dal concedente per gli immobili stessi;
- osserva e fa osservare tutte le norme di legge e i regolamenti vigenti in materia di igiene, sanità e sorveglianza, assistenza, sicurezza funzionamento degli immobili ;
- dovrà munirsi di qualsiasi autorizzazione, nulla-osta, concessione e quanto altro necessario per l'apertura ed il funzionamento della struttura e per tutte le modalità previste dal presente atto e nel pieno rispetto delle leggi in vigore;
- assicura l'ingresso in qualsiasi momento al personale del concedente comandato in servizio per i controlli d'istituto;
- non potrà apportare innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e degli immobili oggetto della concessione, senza specifica autorizzazione formale del concedente. Se tali modifiche o innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità ed omologazione dell'impianto, il concessionario dovrà acquisirli a sua cura e spese.

E' vietata ogni forma di sub-concessione, pena la immediata rescissione del contratto.

## **ART. 7**

### **CANONE CONCESSIONARIO**

Il canone annuo a base d'asta è pari ad € 6.500,00 equivalenti a € 541,66 mensili da corrispondere in rate mensili anticipate entro il 10 di ciascun mese.

Si precisa che il predetto canone è dovuto in misura intera a partire dal 2° anno mentre il canone intermedio del 1° anno di gestione, al fine di favorire un buon avvio della struttura, è stabilito in € 3.250,00 pari al 50% del canone annuo a base d'asta, equivalente a € 270,84 da corrispondere in rate mensili anticipate entro il 10 di ciascun mese di gestione.

A partire dal secondo anno di attività il canone di aggiudicazione è dovuto per intero.

Tale canone costituisce l'importo a base di gara per il calcolo dell'offerta economica che la ditta partecipante dovrà presentare in sede di gara.

Il canone sarà comunque soggetto a revisione allo scadere dei 12 anni e in occasione del rinnovo contrattuale.

Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto al prezzo annuo a base di gara;

Il concessionario non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere nessuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

In caso di ritardato pagamento, si applicheranno gli interessi di legge sulla somma dovuta salva la decadenza dalla concessione, qualora il concessionario non adempia entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente.

## **ART. 8 ENTRATE**

Le entrate derivanti dai servizi offerti e pagate dall'utenza spettano integralmente e totalmente al concessionario, se non diversamente ed esplicitamente disposto dal presente contratto di concessione.

La concessionaria ha inoltre facoltà di richiedere ed accedere a tutti i finanziamenti e/o contributi previsti in materia da disposizioni dei legge e regolamenti. Il concessionario stabilisce il proprio domicilio presso la struttura ricettiva con finalità di ristorazione sita in Modolo Via Roma.

## **ART. 9 DURATA**

La concessione di cui al presente atto ha validità per un periodo di anni 6 + anni 6 (dodici anni) decorrenti dal giorno di stipula del contratto di concessione.

Qualora nessuna delle parti abbia comunicato disdetta all'altra a mezzo di raccomandata, **almeno sei mesi prima della scadenza**, la gestione potrà essere rinnovata motivatamente ed ulteriormente da parte del concedente per altri sei anni.

**Rimane confermato che il canone allo scadere di ogni periodo di dodici anni sarà oggetto di revisione.**

Rimane salva la facoltà del Concedente di non rinnovare o prorogare la concessione a scadenza naturale o a ciascuna scadenza rinnovata o prorogata.

In mancanza di intervenuto e preventivo rinnovo il rapporto concessorio si da per automaticamente risolto alla sua predetta scadenza naturale. L'eventuale rinnovo deve comunque avvenire prima della scadenza.

Il concessionario, alla scadenza della concessione, nel caso di successive gare ad evidenza pubblica finalizzate ad una nuova concessione, o anche ad un appalto, della gestione della struttura presa in concessione ha diritto ad essere invitato alle predette gare e ad essere riconosciuto aggiudicatario nel caso di parità di condizioni e di offerta contrattuale, salvo che la concessione non sia anticipatamente risolta, revocata, disdetta per fatto del concessionario o lo stesso non sia incorso in decadenza della stessa.

Ai termini della concessione il concessionario non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento commerciale.

**ART. 10**  
**CAUSE DI CHIUSURA PER FORZA MAGGIORE**

In caso di chiusura per cause di forza maggiore degli immobili, il periodo di tempo ad essa relativo, superiore ai 15 giorni, viene recuperato come proroga alla validità temporale della concessione anche al di là del limite massimo di cui dell'articolo 8 comma 2 precedente in quanto quest'ultimo è da intendersi come un periodo aggiuntivo a quello normale di durata del contratto di concessione e la proroga per chiusura dovuta a causa di forza maggiore incide sulla normale durata del rapporto concessorio e non sull'eventuale rinnovo. Il concessionario nell'eventualità di chiusura improvvisa delle strutture, qualunque essa sia, deve immediatamente darne notizia al concedente.

Di tale proroga prende atto il Responsabile del servizio con apposita determinazione.

Non costituiscono cause di forza maggiore le chiusure dovute a manutenzione ordinaria, mentre sono da ritenersi causa di forza maggiore le chiusure dovute a manutenzione straordinaria.

**ART. 11**  
**CONSEGNA DEGLI IMMOBILI**

Il concessionario prende in consegna gli immobili previa verbalizzazione dello stato di consistenza del medesimo alla presenza del responsabile del servizio tecnico, di un rappresentante del concessionario e di un dipendente comunale con funzione verbalizzante.

La sottoscrizione di tale verbale è valida solo se successiva al versamento della cauzione nelle modalità previste dal successivo articolo 16.

**ART. 12**  
**GESTIONE SERVIZI CONNESSI ALLA CONCESSIONE**

Il concessionario dovrà gestire i servizi connessi alla concessione, con spese ed adempimenti burocratici (licenze, allacci utenze, autorizzazioni, nulla osta etc.) a totale suo carico.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività, nel caso di gestione in proprio, dovranno essere intestate al titolare o al legale rappresentante del concessionario il quale ne assumerà anche tutti gli oneri fiscali.

Nel caso in cui il concessionario non ottenga i provvedimenti amministrativi necessari per l'utilizzazione del bene per l'uso per il quale è assentito in concessione, la concessione viene revocata senza alcun diritto di indennizzo.

Il concessionario non può affidare ad altri la gestione dell'attività oggetto della concessione e non può sostituire altri nel godimento della concessione.

In ogni caso l'unico responsabile di tutti i servizi connessi è il concessionario restando il Comune concedente estraneo a qualsiasi rapporto che si verrà a configurare tra il concessionario, gli ospiti della struttura e i fornitori.

Il Concessionario è l'unico ed esclusivo responsabile dei danni a cose animali e persone derivanti dall'uso della struttura e delle sue pertinenze.

### **ART. 13 CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra il concedente e il concessionario si adirà il Foro di Oristano;

### **ART. 14 SPESE DELLA CONVENZIONE**

Tutte le spese (rogito, registrazione ecc...) inerenti e conseguenti al contratto di concessione sono a carico del concessionario.

### **ART. 15 ESENZIONE RESPONSABILITA' COMUNALI NELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI E RESPONSABILITA' VERSO TERZI**

Nessuna responsabilità potrà ascrivarsi al concedente in ordine alla gestione economica, tecnica, sanitaria, amministrativa e contabile del concessionario, il quale garantendo di possedere tutti i requisiti per la conduzione degli immobili in oggetto, se ne fa carico completo, ivi compreso l'aspetto fiscale.

Il concessionario esonera il concedente da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente capitolato.

### **ART. 16 CAUZIONI**

L'aggiudicatario sarà tenuto a prestare una garanzia fideiussoria **il cui ammontare è stabilito per un importo pari al canone annuale di gestione quale risulterà ad esito della gara** ed effettuata con le modalità previste dalle vigenti norme in materia e vincolata per la durata dell'affidamento.

Tale garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento.

Lo svincolo della cauzione avverrà alla scadenza contrattuale e sarà condizionata alla presentazione di idonea documentazione rilasciata dai rispettivi uffici competenti per territorio in materia di lavoro, assistenza previdenza e infortuni attestanti la regolarità dell'Impresa stessa nei loro confronti e, inoltre, sempreché non sussistano controversie o pendenze di sorta.

Tutti i depositi cauzionali e le polizze devono avvenire mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa con modalità "a prima richiesta", e l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, stipulata con imprese autorizzate ai sensi di legge, e dovranno essere prestate prima della sottoscrizione del contratto.

Dalla cauzione definitiva l'Amministrazione Comunale preleverà l'ammontare delle penalità eventualmente dovute dal concessionario per inadempienze agli obblighi previsti dal presente capitolato.

Il Concessionario dovrà reintegrare la cauzione con le somme prelevate entro 15 gg. dalla comunicazione scritta da parte del concedente, pena la decadenza dalla concessione dopo un mese di messa in mora senza esito.

E' fatta salva ogni altra azione risarcitoria anche ad avvenuto incameramento della cauzione.

In caso di incameramento della cauzione il concessionario è tenuto a ricostituirla, salvo che ad esso non consegua la risoluzione del rapporto concessorio.

La cauzione versata a garanzia della buona esecuzione resta vincolata fino a quando, scaduta la concessione, non siano state liquidate le ultime spese e definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti.

Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda, ed a spese, del concessionario, nella quale sia dichiarato che lo stesso non ha altro a pretendere dal concedente in dipendenza della concessione.

## **ART. 17 GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE**

Il vincitore della gara dovrà inoltre accendere prima della stipulazione del contratto una polizza assicurativa sul fabbricato e su tutti i manufatti e apparecchiature date in concessione.

Detta assicurazione coprirà i rischi, con un massimale minimo di Euro 1.000.000,00, per danni da incendio, eventi meteorologici, furti, atti vandalici e qualsiasi altro tipo di danni a strutture, impianti e attrezzature dati in concessione, provocati dal gestore stesso o da chiunque altro e sarà acceso in favore del comune di Modolo.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a stipulare polizze assicurative per gli infortuni ed i rischi a tutela di tutti i frequentanti e gli utenti degli immobili per sinistro a persone e/o per danni a cose o animali.

Allo scopo il concessionario stipulerà polizza assicurativa con compagnie o società primarie. Copia dei contratti dovranno essere depositati presso il Servizio Tecnico del Comune concedente.

## **ART. 18 FACOLTA' DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario ha le seguenti facoltà:

- a)** può avviare, anche al di fuori di eventuali programmi concordati con il concedente, qualunque nuova attività che non sia incompatibile con la natura degli immobili concessi in gestione, con le finalità di pubblico servizio cui esso è destinato e con le condizioni e modalità stabilite con il presente atto e che sia preventivamente comunicata (almeno quindici giorni prima) al concedente che si riserva la facoltà di vietarne l'inizio qualora trattasi di attività incompatibile come sopra;
- b)** in caso d'urgenza, potrà chiedere al concedente di essere autorizzato a disporre la manutenzione straordinaria, anticipandone la spesa, salvo rivalsa a carico del concedente stesso a presentazione di regolari titoli di spesa. L'autorizzazione è data esclusivamente sulla base di idoneo preventivo di spesa redatto dal concessionario e vistato dal responsabile del servizio competente dell'Ufficio Tecnico comunale.

## **ART. 19 VIOLAZIONE OBBLIGHI**

Per la violazione degli obblighi assunti con il presente atto, il concedente ha diritto al risarcimento dei danni in conseguenza dell'inadempimento, sia che siano intervenute decadenza, revoca, risoluzione o disdetta sia che il rapporto concessorio prosegua.

## **ART. 20 AGGIUNTE E MIGLIORIE ALLA STRUTTURA NEL CORSO DELLA GESTIONE**

Qualsivoglia miglioria da apportarsi agli impianti, immobili, lavori o opere permanenti realizzati dal concessionario, saranno trasferiti al Comune concedente alla data di scadenza della concessione per rimanere in sua totale proprietà e disponibilità.

Il Concessionario comunque, prima di realizzare impianti, immobili, lavori o opere permanenti, dovrà chiedere ed ottenere un atto di assenso da parte del Comune concedente.

Il Comune concedente può motivatamente negare il proprio atto d'assenso ed impedire la realizzazione da parte del concessionario degli impianti, immobili, lavori ed opere che se venissero egualmente realizzati saranno acquisiti gratuitamente in proprietà dal concedente stesso e senza che il concessionario possa neanche pretendere a titolo di corrispettivo proroga della concessione.

In ogni caso di cessazione del rapporto, ivi comprese le ipotesi di decadenza e di revoca, il concessionario è tenuto a restituire gli immobili, gli impianti, gli arredi e le attrezzature originariamente di proprietà comunale, le pertinenze e gli accessori vari nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso, previa redazione di uno stato di consistenza da parte dell'ufficio tecnico comunale in contraddittorio tra le parti.

In ogni caso di cessazione, ivi comprese le ipotesi di decadenza e revoca, il concedente può disporre unilateralmente che il concessionario, il quale non può sottrarsi alla relativa decisione, prosegua nel servizio per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per la continuazione della gestione. In caso di disdetta, anche da parte del concessionario, revoca o decadenza, il concessionario dovrà portare a termine, se richiesto per l'anno in corso la gestione dell'intero impianto e delle sue attività come da programmi previsti.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le vigenti norme legislative.

## **ART. 21 PROPRIETA DEGLI IMMOBILI INSTALLATI DAL CONCESSIONARIO**

Tutti i beni di proprietà comunale, mobili ed immobili, messi a disposizione del concessionario da parte del concedente per le finalità della concessione tornano automaticamente nella piena disponibilità del concedente.

Gli impianti eventualmente installati dal concessionario a pertinenza di quelli di cui al precedente articolo 20 del presente capitolato restano di proprietà del concessionario stesso per tutto il periodo di durata dell'affidamento.

L'installazione dovrà essere preceduta da una dichiarazione di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

La proprietà degli stessi impianti, sarà trasferita all'Amministrazione Comunale al termine di durata dell'affidamento stesso secondo le modalità previste dal presente capitolato.

## **ART. 22 ESECUZIONE DI LAVORI – COMMESSE**

Per l'esecuzione di eventuali lavori e per forniture di beni il concessionario potrà avvalersi di apposite imprese nel rispetto della normativa vigente.

Il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune di Modolo da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi per mancato adempimento di obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con l'esecuzione dei lavori o forniture.

Il Comune non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere. Il concessionario darà comunicazione preventiva circa la natura, l'importo e le modalità di esecuzione dei lavori da eseguirsi negli immobili oggetto dell'appalto, al Comune, il quale potrà, nei termini di legge, esprimere il proprio assenso, chiederne la sospensione o manifestare diniego.

## **ART. 23 MODALITÀ' DI TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI E DEGLI IMMOBILI AL TERMINE DELL'AFFIDAMENTO.**

Al termine della durata dell'affidamento, il concessionario dovrà restituire l'immobile e gli impianti concessigli in uso, nonché gli eventuali beni mobili ed attrezzature concessi in comodato, in buono stato di manutenzione e comunque idonei all'uso a cui sono destinati.

I beni dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di funzionamento e nello stato di conservazione conseguente al loro normale uso.

La restituzione sarà fatta in contraddittorio tra Amministrazione Comunale e concessionario, previa redazione di apposito stato di consistenza da parte dei competenti uffici comunali da redigersi prima della scadenza del termine dell'affidamento comunque prima dello svincolo della cauzione fideiussoria.

Gli impianti di nuova installazione di proprietà del concessionario saranno ceduti in proprietà al Comune di Modolo al termine dell'affidamento, previa redazione di apposito stato di consistenza da parte dell'ufficio Tecnico Comunale da redigersi nello stesso termine di cui al capoverso precedente.

Il valore venale degli impianti sarà indicato dal concessionario previa produzione all'Ufficio Comunale incaricato della redazione dello stato di consistenza, di apposita perizia tecnica asseverata redatta da professionista iscritto nell'albo professionale degli ingegneri liberi professionisti.

Il valore degli impianti o degli acquisti dovrà tenere conto di eventuali contributi a fondo perduto.

Detta perizia dovrà essere prodotta almeno trenta giorni prima del termine utile per la redazione dello stato di consistenza di cui al terzo comma del presente articolo.

In luogo del pagamento del corrispettivo per i suddetti impianti, le parti potranno concordare una proroga della durata dell'affidamento.

L'acquisizione da parte del Comune degli impianti di nuova installazione, ovvero, in alternativa, la proroga della durata del presente affidamento, formeranno oggetto di specifico provvedimento deliberativo.

#### **ART. 24 PENALITA' ED IPOTESI DI DECADENZA**

L'Amministrazione comunale potrà diffidare il concessionario ad adempiere, prefissandogli un congruo termine, nei casi di inadempimento grave e ingiustificato degli obblighi di cui al presente capitolato ed in particolare :

- a)** nel caso che il concessionario non provveda ad attivare la struttura entro il termine che gli verrà assegnato a seguito dell'aggiudicazione ;
- b)** mancato versamento del canone entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente, qualora il concessionario non abbia ottemperato entro il termine contrattualmente previsto;
- c)** incapacità manifesta nella gestione del servizio e nel caso che venga riscontrata la vendita di generi avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria;
- d)** danni irreparabili apportati alla struttura presa in gestione;
- e)** commissione di reati contro il concedente o contro l'utenza da parte degli organi amministrativi e direttivi del concessionario;
- f)** declaratoria di fallimento e\o soggezione del concessionario a procedura, comunque denominata; di fallimento o di scioglimento o liquidazione coatta, di amministrazione controllata o concordato preventivo;
- g)** sottoposizione da parte del concessionario ad ipoteca o ad altra forma di garanzia a favore di terzi dei beni mobili forniti per le finalità della concessione e che a scadenza del rapporto concessorio saranno trasferiti in proprietà al concedente;
- h)** cancellazione dal Registro delle Imprese (salva l'applicazione, al predetto caso di perdita dell'iscrizione nell'apposito registro professionale, delle disposizioni in tema di fallimenti dell'impresa mandataria o dell'impresa mandante di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 37 del D. Lgs. n. 163/2006 ;
- i)** recidiva plurima oltre la seconda per disfunzioni o inadempimenti che nel limite di due contestazioni e sanzioni non sono di per sé causa immediata di decadenza;
- j)** mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento dell'atto di messa in mora da parte del concedente;
- k)** sub-concessione.

Qualora il concessionario, diffidato ad adempiere non vi provveda entro il termine prefissatogli, l'Amministrazione potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza dalla concessione ed alla risoluzione anticipata del contratto, mediante preavviso di un mese e a mezzo raccomandata A/R.

Delle irregolarità o inadempienze del concessionario, che hanno dato luogo alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale, scaturisca per l'Amministrazione il diritto ad eventuali risarcimenti, l'Amministrazione comunale si rivarrà sulla cauzione, salva ulteriore azione di risarcimento danni, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Il contratto si intenderà comunque immediatamente risolto nelle ipotesi di cui alla precedente lett. f ed h.

Il Comune si riserva la facoltà di far subentrare la ditta che in base alla gara esperita ed ai medesimi criteri di gara ha prodotto l'offerta migliore dopo il concessionario decaduto e in caso di non accettazione, rinuncia o decadenza o per qualsiasi altro motivo che impedisca alla potenziale subentrante di assumere gli oneri della concessione, di far subentrare la ditta ulteriormente successiva alle prime due e così via fino ad esaurimento delle ditte stesse che hanno partecipato alla gara.

## **ART. 25 NORME DI GARA**

Salva la natura concessoria del rapporto, poiché la tipologia del servizio cui sono finalizzati gli immobili è assimilabile a categorie di cui all'all. 2 del D.Lgs n. 163 del 12.04.2006 e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina della gara sarà costituita dalla citata normativa e dalla L. R. n.5/2007, per quanto espressamente richiamata dal presente capitolato, dal bando di gara, i quali con le prescrizioni in essi riportate, costituiscono in assoluto la *lex specialis* della gara.

A tal fine sono ammesse a partecipare alla gara i soggetti privati, le società cooperative, gli imprenditori individuali, le società commerciali, i consorzi, i raggruppamenti temporanei che al momento dell'offerta siano in possesso dei seguenti requisiti :

- a)** Iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio competente per territorio (o ad analogo registro dello stato aderente alla U.E.) o nel registro delle cooperative, da cui risulti che l'oggetto sociale dell'impresa comprende le attività oggetto dell'appalto **SERVIZI DI RISTORAZIONE**;  
Possono partecipare alla presente gara anche coloro che alla data di pubblicazione del presente bando non siano iscritti al registro delle imprese o non siano in possesso dei requisiti professionali , necessari allo svolgimento dell'attività di cui in oggetto , purché si impegnino ad acquisirli successivamente e comunque entro e non oltre il tempo necessario al rispetto dei termini indicati al precedente articolo 2, Lett. U, per l'attivazione del pubblico esercizio, pena la **decadenza** dall'aggiudicazione;
- b)** Il concessionario deve provvedere a richiedere il rilascio di Autorizzazione Amministrativa per nuova apertura di locali di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico, ai sensi della L. R. . N° 5/2006, della deliberazione di Giunta Regionale n. 54/3 del 2006. In particolare per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico si applicano le disposizioni di cui agli artt. 11 e 92 del T.U.L.P.S. ed è richiesta l'insussistenza di provvedimenti o procedimenti in corso o condanne che importino divieti, sospensioni o decadenze a norma della L. n. 575/1965 , del D. Lgs. n. 490/1994 e D.P.R. 252/1998;
- c)** Inesistenza di motivi di esclusione secondo quanto previsto dall'art. 38 del D. Lgs. n. 163 del 12.04.2006;
- d)** Non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione alla salute della sicurezza sui luoghi di lavoro e intende rispettare e far rispettare, nell'esecuzione dell'appalto in oggetto, le disposizioni di legge vigenti in materia con particolare riferimento al D. Lgs. 81/08;

- e)** Non si trova in situazioni di controllo, ai sensi dell'art. 2359 del C.C., con altre imprese concorrenti alla gara di cui trattasi;
- f)** Non partecipa alla gara in più di un'associazione temporanea o consorzio, ovvero non partecipa anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in associazione o consorzio;
- g)** Aver preso conoscenza delle prescrizioni contenute nel capitolato d'appalto, nel bando di gara e nella normativa da essi richiamata e accettarle integralmente e incondizionatamente;
- h)** Essere a conoscenza delle condizioni e caratteristiche in fatto e diritto degli immobili oggetto della gara ed accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente;
- i)** Dichiarazione rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che la ditta ha effettuato il sopralluogo e ha preso visione degli immobili;
- j)** Disponibilità, per l'attuazione del presente appalto delle necessarie figure professionali da indicare nel progetto di gestione con la specificazione delle qualifiche;
- k)** Essere in regola con gli obblighi in materia di contributi previdenziali e assicurativi a favore dei lavoratori secondo la legislazione italiana o quella del Paese di residenza per i soggetti di altro Stato U.E.;
- l)** Essere in regola con le norme in materia di diritto al lavoro dei disabili secondo la legislazione italiana o quella del paese di residenza per i soggetti di altro Stato U.E. ( art. 17 della L. 68/99) ovvero non vi è soggetta;
- m)** Non si è avvalsa del piano individuale di emersione di cui all'art. 1.bis della L.383/2001 ovvero, nel caso in cui se ne è avvalsa, il relativo piano di emersione è concluso;
- n)** Applica il corrispondente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro ai propri dipendenti e, se esistenti, i contratti integrativi territoriali e aziendali;
- o)** Non essere in stato o avere subito procedure di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa, commissariata, o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione straniera se trattasi di soggetto di altro Stato U.E.;
- p)** Non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una delle suddette situazioni;
- q)** Non essere in stato di liquidazione o di cessazione di attività;
- r)** Non essere stata temporaneamente esclusa dalla presentazione di offerte in pubblici appalti a causa di false dichiarazioni;
- s)** Non avere carichi pendenti e non aver riportato condanne penali passate in giudicato o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per reati contro la pubblica amministrazione o per reati che determinino l'incapacità a contrarre relativamente a tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- t)** Non essere sottoposti a misure di prevenzione di tipo mafioso e non avere procedimenti in corso per l'applicazione di misure preventive di tipo mafioso, relativamente a tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- u)** Per le sole cooperative: iscrizione nell'apposito albo delle società cooperative;
- v)** Non aver avuto in passato e/o non avere in corso contenziosi con l'Amministrazione Comunale di Modolo;

Sono ammesse a partecipare anche imprese temporaneamente raggruppate ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs. 163/2006 e succ. modificazioni.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea.

Nel caso di raggruppamento d'impresе, in allegato alla domanda di partecipazione sottoscritta da tutte le imprese partecipanti, ciascuna impresa dovrà presentare, con separato atto, dichiarazione con la quale s'impegna, in caso di aggiudicazione, a far parte del raggruppamento che dovrà essere costituito ai sensi e con le modalità di cui al citato art. 34 del D. Lgs. n. 163/2006.

Dovranno inoltre essere specificate le singole attività espletate da ciascuna società del raggruppamento.

Non è ammesso che un'impresa partecipi alla gara singolarmente e quale componente di un R.T.I o di un consorzio, ovvero che partecipi a R.T.I. o Consorzi diversi, pena l'esclusione dalla gara dell'impresa medesima o del R.T.I. o Consorzi ai quali l'impresa partecipa.

In caso di R.T.I. già costituito dovrà essere prodotta copia autentica del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza, conferito alla mandataria, ovvero dell'atto costitutivo.

Il concorrente, in relazione al disposto dell'art. 24, c. 3 della Legge Regionale, può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti, avvalendosi dei requisiti di altro soggetto.

In caso di R.T.I. non ancora costituito dovrà essere prodotta dichiarazione o dichiarazione congiunta, firmata dal legale rappresentante di ogni impresa raggruppanda o da persona dotata di poteri di firma attestante :

- A quale impresa raggruppante, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza, ovvero l'impresa che sarà designata quale referente responsabile del consorzio;
- L'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina prevista dall'art. 37 del D. Lgs 163/2006 e ss. mm.

## **ART. 26 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'appalto sarà aggiudicato secondo i criteri del Decreto Legislativo n. 163/2006 art 83 e L. R. n.5/2007 e con le procedure del R.D. 827/24 da un'apposita commissione individuata dalla Giunta Comunale in base all'esame comparativo dell'offerta progettuale e dell'offerta economica secondo i seguenti criteri di valutazione.

L'aggiudicazione sarà effettuata in favore dell'offerta più vantaggiosa, in particolare per ciascuna offerta pervenuta nei tempi e nei modi previsti nel bando di gara verrà attribuito il punteggio complessivo di 100/100 così ripartito:

| <b>NUMERO</b> | <b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>  | <b>PUNTI</b>     |
|---------------|---|------------------|
| <b>A</b>      | <b>OFFERTA ECONOMICA</b>  | <b>0 &gt; 25</b> |
| <b>B</b>      | <b>CAPACITA' TECNICA</b><br>maturata nella gestione di strutture turistico – ricettive o attività similari per conto proprio, di altri privati e/o di enti pubblici.    | <b>0 &gt; 15</b> |
| <b>C</b>      | <b>QUALITA' DEL PROGETTO</b> gestionale delle strutture comunali in termini di miglioramento dell'offerta turistico – ricettiva, in termini di investimento di capitali | <b>0 &gt; 60</b> |

|          |                                     |               |            |
|----------|-------------------------------------|---------------|------------|
|          | propri e di ricadute occupazionali. |               |            |
| <b>D</b> | <b>VALUTAZIONE FINALE</b>           | <b>TOTALE</b> | <b>100</b> |

### A) OFFERTA ECONOMICA PUNTI 25/100

Per l'attribuzione del punteggio di valutazione economica si assegnerà il punteggio massimo di 25 punti all'offerta con il maggior canone annuo, canone che non potrà essere pari o inferiore a quello posto a base di gara, e a scalare si attribuiranno i relativi punteggi agli altri concorrenti in applicazione della seguente formula :

Punteggio offerta in esame = 25 x importo del canone offerto dal concorrente di volta in volta considerato/Importo complessivo offerta più alta.

L'importo del canone sarà determinato applicando la percentuale di aumento offerta agli importi posti a base di gara e per il numero degli anni della relativa concessione (dodici).

L'offerta deve essere indicata in cifre e in lettere, con una percentuale fissa di incremento a valere sugli importi a base d'asta.

In caso di discordanza tra la percentuale indicata in lettere e quella indicata in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione (art.72 R.D. n.827/24).

### B) CAPACITA' TECNICA 15/100

Per l'esame dell'offerta tecnica si terrà conto:

#### CAPACITA' TECNICA MAX 15

- precedente gestione o gestione in corso alla data di scadenza della presentazione dell'offerta di **strutture di ristorazione di proprietà pubblica o privata aperta al pubblico (indipendentemente dalla forma giuridica di gestione)**; si attribuiranno **1,50 punti** per ogni anno di pregressa gestione fino ad un massimo di **punti 7,50**;
- precedente gestione o gestione in corso, alla data di scadenza della presentazione dell'offerta, di **strutture per la somministrazione di alimenti e bevande, servizi aperti al pubblico di proprietà pubblica o privata aperta al pubblico (indipendentemente dalla forma giuridica di gestione)**; si attribuiranno **0,50 punti** per ogni anno di pregressa gestione fino ad un massimo di **punti 2,50**;
- precedente esperienza nel **settore turistico ricettivo**; si attribuiranno **0,50 punti** per ogni rapporto stagionale documentato di pregressa esperienza lavorativa fino ad un massimo di **punti 5**;

### C) PIANO GESTIONALE PUNTI 60/100

L'assegnazione sarà fatta sulla base del progetto di gestione delle strutture ricettive che ogni soggetto partecipante dovrà presentare.

Il punteggio sarà attribuito tenendo conto della maggiore o minore idoneità del progetto a soddisfare i requisiti della gestione evidenziati nel presente capitolato agli articoli 2 e 3 (se il piano fosse in contrasto con quanto previsto nel capitolato speciale si procederà all'esclusione dell'offerta);

Il progetto gestionale dovrà essere predisposto sulla base delle seguenti indicazioni e dovrà contenere:

### **QUALITA' DEL PROGETTO Max 35 punti**

- La proposta di realizzazione delle iniziative di turismo interno e rurale, valorizzazione e promozione delle risorse locali e prodotti agroalimentari del territorio, percorsi enogastronomici ( menù tipici, sagre, lavorazioni artigianali );

#### **Fino a 5 punti;**

- Le iniziative Socio – educative, culturali e ricreative, la realizzazione di Manifestazioni finalizzate alla valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente circostante e alla valorizzazione turistica ed economica dell'intera area circostante e del territorio di Modolo con particolare riguardo all'accompagnamento, all'informazione turistico – culturale ed ogni altro servizio finalizzato alla tutela e valorizzazione del luogo; La proposta di eventi culturali, ricreativi e di animazione, legati alla cultura del pensiero, dell'immagine e dello spettacolo, nell'ambito degli spazi locati;

#### **Fino a 10 punti;**

- Quantificazione degli investimenti che il soggetto gestore intende attivare per il lancio delle strutture ricettive comunali. Dovranno rappresentarsi le capacità economiche e finanziarie per l'attuazione del progetto, dovrà essere proposto un programma di sviluppo con indicazione delle fasi di crescita e dei livelli di investimento programmati, nonché un progetto di comunicazione integrata che miri a promuovere efficacemente le strutture attraverso inserimento nei circuiti turistici, sistemi vari di comunicazione, etc.

#### **Fino a 5 punti;**

- la proposta di riqualificazione degli spazi locati e dello spazio aperto, dovrà essere definito un piano di avviamento delle attività che preveda l'eventuale completamento degli impianti, degli arredi e delle attrezzature, qualora quelli esistenti fossero ritenuti insufficienti per sviluppare il proprio programma.

#### **Fino a 15 punti;**

- organizzazione mesi e/o orari di apertura, oltre il minimo d'obbligo precisato all'art. 1 lett. a e b del presente bando.

### **PIANO DI SVILUPPO DEGLI INVESTIMENTI Max 10 punti**

I soggetti partecipanti dovranno dettagliare gli obiettivi imprenditoriali, gestionali ed occupazionali che intendono raggiungere, con valutazioni (a breve, medio e lungo periodo) di ordine economico – finanziario, atte a consentire la verifica del rispetto dei termini contrattuali.

Dovranno specificare, altresì, come intendono organizzare gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura al fine di renderla sempre efficiente e conforme alle norme vigenti (e future) in materia di sicurezza.

### **NUMERO E COMPETENZE DEGLI ADDETTI Max 15 punti**

- Il punteggio sarà attribuito tenendo conto del numero di addetti ,delle qualifiche professionali che verranno impiegate, con particolare riguardo alle qualifiche rilasciate dalle scuole alberghiere, delle esperienze maturate ,pertinenti alle attività oggetto del presente capitolato,delle modalità di avviamento del personale, forme e termini di reclutamento con particolare riguardo al coinvolgimento diretto dei gestori e alle modalità attraverso le quali si intende privilegiare forme stabili di

occupazione e/o l'occupazione di lavoratori di Modulo in conformità alle leggi vigenti in materia;

- In particolare si terrà conto delle esperienze e delle capacità degli addetti in ambito enogastronomico, nei campi dell'animazione culturale e nel settore dell'aggregazione sociale;

Nel caso di partecipazione di ATI e di consorzi il punteggio di cui alle lettere B e C sarà attribuito cumulativamente prendendo in considerazione prima separatamente e sommando successivamente le risultanze in capo alle singole imprese costituenti l'ATI e a quelle consorziate che eseguiranno il servizio, ma sempre e comunque nei limiti massimi di punteggio attribuibili;

#### **D) VALUTAZIONE FINALE**

I tre punteggi, riferiti a quello conseguito con l'offerta economica ( lett. A), a quello conseguito per la capacità tecnica ( lett. B) e con il piano gestionale ( lett. C) vengono sommati tra loro al fine di individuare il punteggio unico finale di graduatoria.

#### **ART. 27**

#### **MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA**

Il presidente di gara sulla base della graduatoria derivante dalla somma dei punteggi procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che avrà totalizzato il punteggio più alto e rimetterà gli atti al responsabile del servizio per la definitiva approvazione e aggiudicazione della gara.

In caso di offerte pari classificate si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerta con maggior punteggio di valutazione tecnica ;

In caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione a favore dell'impresa che, tramite un proprio rappresentante legale con potere di firma e presente alla seduta pubblica di apertura delle offerte economiche , sia in grado di proporre un miglioramento del prezzo offerto.

Qualora non fosse presente alcun rappresentante si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'Amministrazione si riserva la facoltà:

- a) di non procedere all'aggiudicazione;
- b) di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida;
- c) di non far luogo alla gara;
- d) di prorogare i termini della stessa, senza che i concorrenti possano accampare alcun diritto.

Nel caso di decadenza o di rinuncia del soggetto aggiudicatario si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerta immediatamente seguente la graduatoria stabilita in sede di gara;

Per quanto altro non previsto nel presente articolo, fermo il disposto del comma 1, si fa richiamo alle norme e condizioni del D. Lgs. 163/2006.

**ART. 28**  
**DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI**

Il rapporto tra il concedente e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un immobile indisponibile di proprietà comunale finalizzato all'esercizio di un pubblico servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della legge 27/01/1963 n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni amministrative.

Si precisa che in ogni caso l'aggiudicazione definitiva e la stipula del contratto avverrà solo dopo che l'aggiudicatario avrà acquisito le iscrizioni, licenze e autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività di cui al presente capitolato.

Per quanto non regolato dal presente atto si rimanda alle disposizioni di legge in materia di concessioni amministrative di beni patrimoniali pubblici destinati a pubblico servizio nonché, data la peculiarità degli immobili, alla legislazione specifica in materia di beni immobili del demanio storico artistico.

Il concedente sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al concessionario ed a terzi potessero derivare dai reciproci obblighi e diritti assunti con il presente atto.

Il contratto di concessione non sarà esecutivo per il concedente sino a che non interverrà ogni approvazione di legge o regolamentare, mentre è vincolante per il concessionario sin dall'aggiudicazione.