



COMUNE di NUMANA

Provincia di Ancona

ALLEGATO "B"

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLE STRUTTURE COMUNALI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TURISTICO RISTORATIVO SPORTIVO TAUNUS DUE

CAPITOLATO D'ONERI

Art.1

Oggetto

Il presente Capitolato ha per oggetto l'assegnazione in concessione, per **DODICI ANNI**, del un complesso turistico ristorativo sportivo denominato "Taunus Due". Il complesso dovrà essere adibito alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed allo svolgimento di attività sportive e di svago in conformità agli impianti sportivi presenti. Alla scadenza della concessione il complesso rientrerà nella piena disponibilità del Comune senza obbligo di pagamento di ulteriori indennità, risarcimento ovvero rimborso alcuno a carico di quest'ultimo.

Le opere realizzate, sia per i lavori di adeguamento, sia a titolo di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese migliorie ed addizioni, s'intenderanno acquisite al patrimonio del Comune di Numana.

Art.2

Strutture, Attrezzature, Arredo urbano, Impianti tecnologici, Essenze arboree

Rientrano nella concessione i beni immobili e le attrezzature ivi esistenti.

Alla scadenza della concessione il complesso sarà riassegnato con le modalità previste dalle leggi. Le attrezzature per esterni, gli arredi urbani, gli impianti tecnologici ecc., devono essere realizzati secondo le prescrizioni previste dalla legislazione vigente ed essere certificati da ditte specializzate. Le piante ovvero siepi ed aiuole di nuova posa devono essere consone alle specie arboree presenti sul territorio. Alla scadenza della concessione le strutture, le eventuali attrezzature, impianti ecc., dovranno risultare in condizioni di vita accettabili e consone alla loro vetustà tenendo conto che durante gli anni di validità della concessione dovranno essere eseguiti i normali ed idonei interventi manutentivi come indicato nel capitolato e nell'avviso di gara.

Art.3

REQUISITI SOGGETTIVI E OGGETTIVI DEL CONCESSIONARIO –LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

Possono ottenere la concessione dell'impianto turistico ristorativo e sportivo in oggetto, le persone fisiche, giuridiche, società, cooperative, consorzi ecc.. di cui all'art. 34 del D.Lgs. 163/2006.

Colui che esercita l'attività di somministrazione alimenti e bevande deve essere in possesso dei requisiti richiesti nel bando .

Nel caso di partecipazione di raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari troveranno applicazione le relative previsioni del D.Lgs. 163/06 con particolare riferimento all'art. 37.

Il concessionario/gestore che svolga l'attività di somministrazione senza le predette licenze/autorizzazioni sarà perseguibile a termini di legge e non potrà invocare la mancanza delle stesse come causa di giustificazione dell'eventuale inadempimento contrattuale.

Art.4

Durata della concessione

La durata della concessione è fissata in **anni 12 (dodici)** a decorrere dalla data di stipula del contratto di concessione.

Alla scadenza della concessione il complesso sarà riassegnato con le modalità previste dalle leggi

Art.5



COMUNE di NUMANA

Provincia di Ancona

Divieto di Cessione della Convenzione, Individuazione delle Attività da poter cedere a terzi, sub-ingresso.

E' ammesso il subingresso nella titolarità della gestione previa autorizzazione da parte del Comune di Numana, il subingresso è subordinato alla verifica della sussistenza in capo al nuovo concessionario dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dall' avviso di gara. Tale autorizzazione, se richiesta nei primi tre anni, sarà anche subordinata alla verifica della sussistenza, ad insindacabile giudizio dell'ente, di serie e comprovate esigenze in capo al concessionario. Il Concessionario dovrà comunicare al Comune con dovuto anticipo rispetto all'inizio dell'attività il nominativo del soggetto cui intende affidare la gestione del pubblico esercizio unitamente alla dichiarazione sostitutiva comprovante il possesso da parte di quest'ultimo dei requisiti di legge previsti per il settore. In caso di dissenso motivato da parte del Comune, che dovrà pervenire al concessionario entro 20 giorni dall'invio della comunicazione, non potrà essere stipulato alcun contratto. Copia del contratto stipulato con il sub-concessionario dovrà essere trasmesso al Comune, il quale potrà richiedere che siano apportate le necessarie modifiche per renderlo conforme alla normativa vigente e alle disposizioni contenute nel presente capitolato.

Si precisa che l'attività di bar ristorante può essere esercitata in forma autonoma ed i relativi locali possono essere sublocati dal concessionario a chi eserciterà l'attività di bar ristorante.

Il Comune riconoscerà solamente il concessionario come responsabile della conduzione dei lavori ovvero delle attività svolte nell'area in concessione, il quale quindi risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte dei subappaltatori/contraenti.

Art.6

Oneri a carico del concessionario

Il concessionario deve provvedere ad applicare tutte le norme vigenti, o che verranno emanate successivamente alla stipula della convenzione, in ambito igienico-sanitario riguardanti le attività contemplate dalla concessione in oggetto e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse. In particolare sono a carico del concessionario i seguenti oneri:

- ▶ pagamento del canone annuale offerto in sede di gara con le modalità indicate nell'avviso;
- ▶ allacciamenti alle utenze (acqua, luce, gas, ecc.) e pagamento dei canoni per le utenze e relativi consumi;
- ▶ oneri connessi all'ottenimento di tutte le autorizzazioni o titoli necessarie allo svolgimento dell'attività;
- ▶ verifica e messa a norma delle attrezzature esistenti;
- ▶ realizzazione delle opere presentate in sede di offerta entro i primi quattro anni decorrenti dalla stipula del contratto;
- ▶ assicurazioni vedi successivo art. 7, del presente capitolato;
- ▶ sorveglianza, manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso. L'amministrazione comunale, proprietaria degli immobili, darà un contributo per le spese di manutenzione straordinaria degli immobili e curerà la manutenzione straordinaria delle parti strutturali degli immobili nei limiti fissati all'art. 12 del presente capitolato;
- ▶ la cura e la manutenzione dell'intera area di pertinenza oggetto della concessione;
- ▶ mantenere aperto il complesso dal 1 maggio al 30 settembre di ogni anno, con apertura per almeno 5 giorni la settimana (tra cui la domenica) ovvero per i periodi ed orari che verranno indicati dall'Amministrazione;
- ▶ di garantire l'apertura per la stagione estiva 2016, precisando che essendo richiesti interventi manutentivi, è possibile per il primo anno l'apertura parziale garantendo il funzionamento del ristorante bar e della piscina;
- ▶ applicare nei confronti dei lavoratori occupati tutte le norme contenute nei relativi contratti collettivi nazionale di lavoro in vigore, nonché l'osservanza delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità al riguardo. L'attività dovrà essere espletata con personale idoneo. E' obbligo del concessionario esercitare l'attività nel



COMUNE di NUMANA

Provincia di Ancona

rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, nel rispetto della destinazione d'uso, nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi .

E' a cura e spese del concessionario ottenere tutte autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria nonché con quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici, prevenzione incendi, e sicurezza e sorvegliabilità per l'utilizzo dell'immobile secondo la sua destinazione. Al termine della concessione, il Concessionario non pretenderà dal Comune o dal nuovo concessionario alcuna somma né a titolo di avviamento commerciale, né a qualsiasi altro titolo, in quanto di ciò ne è stato tenuto conto in sede di determinazione dei patti e condizioni contrattuali. Il concessionario provvederà a propria cura e spese alla cessazione di tutti i contratti di utenza.

Art.7

Assicurazioni

La gestione delle attività relative al complesso si intende esercitata a completo rischio e pericolo del concessionario/gestore e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il concessionario/gestore è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza:

-una polizza di assicurazione per danni da incendio, scoppio, esplosione ai beni mobili e immobili che il Comune da in gestione compresi gli atti vandalici furto e rapina degli stessi, compreso un massimale di € 500.000,00 di ricorso terzi e l'esclusione alla rivalsa nei confronti del comune stesso;

-una polizza per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.) con massimale unico minimo di € 1.000.000,00;

-fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per il valore delle opere offerte, per la durata necessaria alla realizzazione delle stesse;

Art.8

Prescrizioni

La struttura dovrà essere mantenuta in regola con quanto previsto dalle norme igienico sanitarie per le attività consentite dagli impianti nonché per la somministrazione di alimenti e bevande. Se la struttura non avrà i requisiti prescritti dalla legge, gli Uffici Comunali non saranno vincolati in alcun modo al rilascio delle relative autorizzazioni.

Art.9

Penalità

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del capitolato d'oneri e del bando di gara ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti assegnando un termine di sette giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni. Qualora il concessionario/gestore non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal concessionario/gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità, in misura variabile tra € 50,00 e € 1.000,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni. Il termine di pagamento della penalità da parte del gestore è indicato nel provvedimento di sanzione.

Art. 10

Manutenzione del Verde e Pulizia

Su tutta l'area del complesso dovrà essere eseguita la cura del verde esistente attraverso l'innaffiatura, la potatura, lo sfalcio dell'erba secondo le normali regole del giardinaggio. In particolare, dovranno essere **almeno 4 sfalci annui di cui almeno 3 nel periodo da aprile a settembre** di ogni anno. La pulizia e/o taglio dell'erba dovrà essere eseguita con la seguente modalità:

► l'aggiudicatario, qualora non vi provveda in proprio, dovrà affidare il lavoro a maestranze capaci e degne di fiducia;



COMUNE di NUMANA

Provincia di Ancona

- ▶ nell'esecuzione del lavoro potranno essere utilizzati tutti gli attrezzi e macchinari che la ditta esecutrice riterrà opportuni;
- ▶ il materiale di risulta dovrà essere di volta in volta accantonato in vari punti dell'area e subito portato a rifiuto a cura e spese della ditta esecutrice;
- ▶ il lavoro dovrà essere comunque eseguito a regola d'arte inclusa la estirpazione delle erbacce dalle aiuole arbustive e non dovranno essere trascurati particolari, specialmente nella pulizia delle aree da cartacce, barattoli, ferri o altro.

Su tutta l'area del complesso dovrà essere curata la pulizia complessiva provvedendo allo svuotamento dei cestini presenti nell'area in concessione, alla raccolta di oggetti e di rifiuti abbandonati.

Su tutta l'area del complesso dovranno essere eseguiti, oltre a quanto sopra definito anche gli eventuali ed ulteriori interventi manutentivi necessari alla conservazione della proprietà comunale.

Tutti gli attrezzi occorrenti all'adempimento dei lavori d'obbligo sono a carico della Ditta.

L'aggiudicatario sarà responsabile penalmente e civilmente di tutti i danni di qualsiasi natura che potessero derivare alle persone ed alle proprietà per causa delle opere sia già eseguite e sia in corso di esecuzione. Qualora in conseguenza dei danni di cui sopra, sorgessero cause o liti, l'aggiudicatario dovrà sostenerle o sollevare comunque L'Amministrazione da ogni responsabilità.

Art.11

Manutenzione ordinaria

Il concessionario dovrà provvedere all'effettuazione di tutte le opere di manutenzione ordinaria che saranno necessarie per mantenere e/o ripristinare il buono stato di conservazione del complesso, delle attrezzature, arredi ed impianti previsti ed affidati in concessione, anche in ottemperanza a norme sopravvenute, nonché ad assicurarne l'ottimale funzionamento, provvedendo anche alla sostituzione degli stessi, ove necessario, secondo le modalità e i tempi concordati con l'Amministrazione Comunale. Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle strutture ed opere connesse realizzate e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il concessionario dovrà provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque nei tempi tecnici necessari. In caso di inadempimento circa gli obblighi sopra citati il Comune avrà la facoltà di provvedere direttamente, con rimborso di tutte le spese sostenute, purché ne dia contemporaneamente avviso al gestore e fatta salva l'applicazione delle sanzioni e delle penali. Per la conduzione e gli interventi di manutenzione degli eventuali impianti di riscaldamento e degli impianti elettrici il gestore dovrà servirsi di ditta abilitata, che garantisca la certificazione ai sensi del D.M. 37 del 22 gennaio 2008 (Ministero per lo Sviluppo Economico) e s.m. e i. Il concessionario può apportare a proprie spese modifiche migliorative agli impianti. Esse dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e subordinate all'approvazione della stessa.

Art.12

Manutenzione straordinaria

Spetta al Concessionario la manutenzione straordinaria del complesso e di tutte le sue pertinenze interne ed esterne, degli arredi, attrezzature e impianti presente o da lui installati nell'ambito della concessione.

Per manutenzione straordinaria si intendono le opere o le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento sostanziale, la sostituzione di parti strutturali dei beni immobili e di tutte le sue pertinenze, la realizzazione o la sostituzione integrale delle attrezzature, arredi e degli impianti tecnologici. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria nel caso si rendessero necessari per la corretta e idonea fruibilità dell'area, o qualora siano dovuti per assenza o carenza di manutenzione ordinaria da parte del concessionario. A tal fine l'Amministrazione diffida il Concessionario ad eseguire i lavori entro un termine, trascorso il quale si procederà alla risoluzione in danno del contratto di concessione. Il



COMUNE di NUMANA

Provincia di Ancona

Concessionario potrà realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria che ritenga necessari, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

L'amministrazione comunale rimborserà al concessionario una somma a titolo di contributo per le spese di manutenzione straordinaria pari ad un massimo di euro 5.000,00 ogni anno al lordo di qualsiasi onere fiscale eventualmente dovuto.

Il contributo a carico del Comune non può essere superiore al 50 % della spesa sostenuta annualmente dal concessionario.

La somma sarà liquidata dal Comune previa presentazione di rendiconto delle spese sostenute, corredato da idoneo documento fiscale debitamente quietanzato, entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta.

Le uniche opere di manutenzione straordinaria che sono a completo carico del Comune sono quelle che riguardano le parti strutturali di tutti gli edifici del complesso turistico- ristorativo- sportivo che sono di proprietà comunale.

Art. 13

Gestione delle Aree

L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'apertura del complesso in occasione di particolari eventi.

Art.14

Risoluzione della convenzione

L'amministrazione comunale ha facoltà di risolvere il contratto ai sensi dell'articolo 1456 CC, e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- sospensione o interruzione della attività del complesso turistico, ristorativo e sportivo, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore e le chiusure preventivamente comunicate e consentite per oltre 10 giorni consecutivi;
- abituale deficienza e negligenza nell'espletamento degli obblighi previsti dal capitolato d'oneri e dalla convenzione;
- eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- quando il concessionario subappalti le diverse attività previste dal capitolato d'oneri senza rispettare l'osservanza delle disposizioni ivi definite;
- messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario;
- qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dalla Convenzione non preventivamente concordata con l'Amministrazione comunale e da questa non autorizzata;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente il complesso turistico ristorativo sportivo, oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture, arredi, attrezzature, impianti, essenze arboree, nonché di tutto quanto oggetto della concessione;
- mancata realizzazione degli investimenti, interventi ed opere dichiarate nell'offerta presentata in sede di gara;
- mancata messa in opera delle attrezzature e degli arredi dichiarati nell'offerta presentata in sede di gara.

La facoltà di risoluzione ipso jure è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere. Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare l'area al secondo classificato nella procedura di gara. La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'Amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui la stessa è eventualmente incorsa, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

Art.15

Fallimento, Successione e Cessione del Concessionario



COMUNE di NUMANA

Provincia di Ancona

Il consenso scritto dell'Amministrazione è necessario per il prosieguo del rapporto contrattuale in caso di cessione, fusione, incorporazione, trasformazione del concessionario del servizio, ai sensi della vigente normativa.