



COMUNE DI
GUSPINI

Settore Urbanistica e Patrimonio - Ufficio Patrimonio e Manutenzioni

**BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE
DENOMINATO "EX SPACCIO" SITO NEL BORGO MINERARIO DI
MONTEVECCHIO – VIALE MATTEOTTI**

Allegato alla Determinazione RG 379 del 30/04/2026

CAPITOLATO SPECIALE

Comunu de Guspini
Provintzia de Su
Sud Sardigna



Comune di Guspini
Provincia del Sud Sardegna
Via Don Giovanni Minzoni, 10
09036 Guspini (SU)
Centralino: 07097601
protocollo@pec.comune.guspini.su.it
<https://www.comune.guspini.su.it>

Settore Urbanistica e Patrimonio
Ufficio Urbanistica
Telefono: 0709760190
urbanistica@comune.guspini.su.it

Responsabile del Servizio
Ing. Roberta Sedda
Responsabile del procedimento
Ing. Roberta Sedda
Redattore
Ing. Roberta Sedda

Indice

Parte generale.....	5
1 Oggetto della concessione.....	5
2 Destinazione – Descrizione della struttura – Principi relativi alla struttura, agli arredi ed alle attrezzature presenti da acquisire.....	5
2.1 Arredamenti e attrezzature.....	6
2.2 Verbali di consegna e restituzione dell’immobile.....	7
2.3 Modifiche e innovazioni alla struttura/impianti.....	7
2.4 Vincoli d’uso.....	7
3 Personale: requisiti richiesti per l’attuazione dei servizi da effettuare all’interno dell’immobile “Ex Spaccio”.....	8
3.1 Attività congressuali, culturali e convegnistiche.....	8
3.2 Servizio di somministrazione alimenti e bevande.....	8
3.3 Possesso dei requisiti.....	8
3.4 Variazioni del personale e della compagine.....	8
3.5 Esecuzione delle attività nell’immobile in concessione.....	9
3.6 Rapporti di lavoro.....	9
4 Gestione della sicurezza.....	9
5 Responsabilità per danni a persone e cose – copertura assicurativa.....	9
6 Durata della concessione.....	10
7 Canone di concessione.....	10
8 Avvio delle attività.....	10
9 Obblighi delle parti.....	11
10 Forme di finanziamento della concessione.....	12



11 Criteri tipo di procedura e criterio di aggiudicazione.....	13
12 Verifiche e controlli sullo svolgimento della struttura in concessione.....	13
13 Cauzione.....	13
14 Divieto di subconcessione.....	14
15 Negligenza e inadempimento – Clausola penale.....	14
16 Clausola risolutiva espressa/decadenza della concessione.....	15
17 Recesso unilaterale dell'Amministrazione.....	15
18 Cause ostative all'esecuzione del contratto e sospensione della concessione per volontà dell'Amministrazione – Recesso del concessionario.....	16
19 Trattamento dei dati personali.....	16
20 Oneri e spese contrattuali.....	17
21 Vincolo dell'aggiudicatario.....	17
22 Controversie.....	17
1^ Parte specifica: Affidamento dei servizi e realizzazione delle attività di carattere congressuale e convegnistico.....	
1 Caratteristiche e finalità della sala conferenze/multiuso.....	17
2 Gestione e programmazione dei servizi/attività.....	18
2^ Parte specifica: Affidamento in gestione dei locali da adibire all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande.....	19
1 Attività di somministrazione alimenti e bevande.....	19
1 Locali a disposizione.....	19
3 Attività di valorizzazione del bene.....	19
4 Attrezzature ed obblighi del concessionario.....	19
5 Requisiti soggettivi o professionali del concessionario dell'esercizio.....	20



5.1 Requisiti di ordine generale (artt. da 94 a 98 del D. Lgs. 36/2023).....	20
5.2 Requisiti di idoneità professionale.....	20
6 Modifiche e innovazioni.....	21



PARTE GENERALE

1. Oggetto della concessione

Oggetto della presente concessione è l'immobile comunale denominato "Ex Spaccio" sito nel Borgo minerario di Montevecchio – Viale Matteotti, individuato quale sala conferenze/multiuso con attività legate alla congressualità e convegnistica, con annesso punto ristoro e book shop.

La partecipazione alla procedura comporta piena ed incondizionata accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

Si evidenzia che il rapporto concessorio non deve intendersi suddiviso in lotti, essendo la concessione unica ed indivisibile.

Il presente capitolato prevede una parte generale e due parti specifiche, in stretta relazione alle attività da svolgere all'interno della struttura, che per la sua natura, non può prevedere gestioni distinte:

- **1^ Parte Specifica** – Affidamento dei servizi e realizzazione delle attività di carattere congressuale e convegnistico;
- **2^ Parte Specifica** – Affidamento in gestione dei locali da adibire all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande.

2. Destinazione – Descrizione della struttura – Principi relativi alla struttura, agli arredi ed alle attrezzature presenti da acquisire

L'immobile dell'Ex Spaccio, situato in viale Matteotti, di cui si allega planimetria che ne evidenzia i dettagli e le superfici, è distinto in catasto alla sezione D – foglio 4 – mappale 8 – sub. 10 – 11 – 12 – 13.

Si sviluppa su due piani (piano terra – piano primo) e sinteticamente:

→ Il piano terra comprende:

- Ingresso
- Locale destinato a punto di ristoro con somministrazione di alimenti e bevande con annesso locale cucina e 1 blocco di servizi igienici per il pubblico anche per portatori handicap e tutti dotati di antibagno
- Servizio igienico indipendente - per addetti dotato di piatto doccia
- Laboratori restauro
- Sale per esposizione attrezzatura/produzioni ed utensileria esistente
- Archivio con annesso servizio igienico dotato di piatto doccia
- Book shop



- 1 Blocco di servizi igienici per il pubblico anche per portatori handicap e tutti dotati di antibagno

→ Il piano primo comprende:

Sala congressi/multiuso

- n. 2 locali destinati a zona lavoro
- n. 2 locali deposito
- n. 2 blocchi di servizi igienici dotati di piatto doccia
- n. 1 blocco di servizi igienici per il pubblico anche per portatori handicap e tutti dotati di antibagno

L'immobile è dotato dell'attrezzatura e dell'impiantistica minima di base. E' dotato di allacciamento per la fornitura di acqua ed energia elettrica. Lo stesso sarà concesso nelle odierne condizioni, accertabili dai concorrenti in sede di sopralluogo. La partecipazione al bando di concessione comporta l'accettazione delle condizioni strutturali e di dotazione impiantistica dei locali e non potranno essere avanzate ulteriori pretese nei confronti della Stazione Appaltante.

Gli spazi destinati sia a sala congressi che punto di ristoro sono parzialmente completi di arredi e attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività.

Arredamenti e attrezzature

Il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'eventuale adeguamento e/o integrazione di elementi di arredo ed attrezzature dei locali necessari per l'esercizio delle attività, che oltre ad essere adeguati, dovranno avere la certificazione, da esibire su richiesta, attestante l'idoneità e la conformità alle normative vigenti, di carattere tecnico, igienico, sanitario e di sicurezza nonché quelle dei relativi corretti montaggi effettuati.

Il concessionario dovrà effettuare a proprio carico l'insediamento delle attrezzature e ritenersi altresì responsabile della loro perfetta installazione.

Le attrezzature e i materiali acquistati dal Concessionario rimarranno di proprietà dello stesso.

In caso di cessazione, per qualsivoglia causa, il concessionario avrà diritto a portare via tutti gli arredi, le attrezzature di sua proprietà e le scorte immagazzinate, mentre non avrà diritto a richiedere alcuna indennità e/o rimborso.

Verbali di consegna e restituzione dell'immobile

La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni e del loro stato, saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, nel momento in cui il concessionario ne prenderà materialmente possesso.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il locatario si impegna fin d'ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati,



salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Modifiche e innovazioni alla struttura/impianti

Sono a carico del concessionario tutte le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C.

Qualsiasi intervento di sistemazione o adattamento dei locali proposto dal concessionario dovrà essere autorizzato in forma scritta dal Comune ed essere eseguito sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le migliorie ed innovazioni (immobili, impianti etc) al termine della concessione resteranno acquisite, senza corrispettivo, al patrimonio comunale, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi di sorta.

Vincoli d'uso

La struttura oggetto del presente bando hanno il vincolo di destinazione d'uso e specificatamente

- Locali destinati ad attività CONGRESSUALI E CONVEGNISTICHE, come da allegata planimetria, direttamente gestite o su richiesta di Enti, istituzioni pubbliche o privati.
- Locali destinati all'esercizio dell'attività di SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE – come da allegata planimetria.

E' fatto divieto di adibire i locali dell' "Ex Spaccio" a destinazione diversa da quella indicata all'art. 1 e specificata al presente articolo del capitolato e soprattutto di quanto previsto dalle agibilità in corso di validità.

E' fatto divieto sub-concedere i servizi esercitati all'interno della struttura sia nel suo complesso che nelle singole parti dei servizi da effettuare al proprio interno (vedi successivo articolo 13). Lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio rimane operante limitatamente al periodo di concessione. Nel caso di anticipata risoluzione della concessione o alla sua scadenza naturale, il concessionario perde il diritto di esercitare tale attività senza vantare diritti di qualsiasi natura.

3. Personale: requisiti richiesti per l'attuazione delle attività all'interno dell'immobile "Ex Spaccio"

La natura articolata della concessione dell'immobile "Ex Spaccio" richiede che i concorrenti dimostrino, già in sede di offerta, la disponibilità o la capacità di reperire le professionalità necessarie per lo svolgimento delle attività proposte.

A tal fine, i concorrenti dovranno indicare nell'offerta tecnica i profili professionali che intendono impiegare, anche sotto forma di impegno alla successiva individuazione, fermo restando il possesso dei requisiti minimi di seguito indicati.



Il concessionario organizza autonomamente il personale necessario allo svolgimento delle attività, senza alcun vincolo nei confronti dell'Amministrazione.

Attività congressuali, culturali e convegnistiche

Per la gestione delle attività di carattere congressuale e convegnistico, dovrà essere garantita la presenza (anche tramite collaborazioni esterne) di figure in possesso di:

- comprovata esperienza nel settore della comunicazione
- comprovata esperienza nella programmazione e realizzazione di progetti culturali
- adeguate competenze in ambito informatico e digitale

Attività di somministrazione alimenti e bevande

Per le attività da svolgersi nel punto ristoro, il concessionario dovrà garantire il possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e dalla normativa regionale vigente (L.R. 6/2010 artt. 65 e 66).

Nel caso di soggetti non ancora costituiti, tali requisiti dovranno essere posseduti dai soggetti proponenti ovvero acquisiti entro la data di avvio dell'attività e comunque prima della sua effettiva attivazione.

Possesso dei requisiti

I requisiti sopra indicati:

- devono essere dichiarati in sede di offerta, anche sotto forma di impegno alla loro acquisizione;
- devono essere pienamente posseduti al momento dell'avvio delle attività nella struttura.

Variazioni del personale e della compagine

Il concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente al concedente ogni variazione della compagine societaria e mediante PEC all'Ufficio comunale competente.

In caso di sostituzione delle figure professionali indicate in sede di gara, i nuovi soggetti dovranno possedere requisiti almeno equivalenti a quelli previsti dal presente capitolato.

Esecuzione delle attività nell'immobile in concessione

Le attività dovrà essere svolte all'interno dell'immobile oggetto della concessione secondo quanto previsto dal presente capitolato, da personale qualificato ed idoneo a garantire affidabilità e continuità delle prestazioni.

Rapporti di lavoro

Il personale impiegato, a qualsiasi titolo, nell'ambito dell'organizzazione del concessionario non instaura alcun rapporto di lavoro con l'Amministrazione concedente.



Nessun rapporto di lavoro, né subordinato né autonomo, si costituisce tra l'Amministrazione e il personale dell'impresa aggiudicataria in conseguenza della presente concessione.

4. Gestione della sicurezza

Il concessionario, in relazione alla gestione della sicurezza, è totalmente responsabile del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro e nei locali aperti al pubblico.

5. Responsabilità per danni a persone e cose – copertura assicurativa

Il concessionario è costituito custode dell'immobile concesso ed è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi dei danni causati.

È responsabile altresì dell'esatto adempimento del contratto e della perfetta esecuzione delle attività, di conseguenza risponderà nei confronti di terzi e dell'Amministrazione per inadempimento alle obbligazioni contrattuali.

Il concessionario è responsabile di qualsiasi danno possa derivare a persone e/o cose cagionati a terzi (compresi gli utenti) nell'espletamento dei servizi oggetto della presente concessione e per l'intera durata della medesima, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità giuridica verso terzi, posta in essere a qualunque titolo, nonché da ogni pretesa di azioni al riguardo, tenendo al riguardo sollevato il Comune da ogni responsabilità.

La Ditta aggiudicataria dovrà pertanto comprovare, prima della sottoscrizione del contratto, di avere stipulato, e di mantenere attive per tutta la durata contrattuale:

- Apposita polizza assicurativa a beneficio dell'amministrazione comunale e dei terzi per l'intera durata del contratto, a copertura del rischio per responsabilità civile con un massimale minimo di € 1.500.000,00;
- Apposita polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO)

Dette polizze devono prevedere la rinuncia dell'assicuratore a qualsiasi eccezione nei confronti dell'amministrazione comunale, con particolare riferimento alla copertura dei rischi anche in caso di mancato o parziale pagamento dei premi assicurativi in deroga a quanto previsto dall'art. 1902 c.c. e di eventuali dichiarazioni inesatte o reticenti in deroga a quanto previsto dagli artt. 1892 e 1893 c.c.

6. Durata della concessione

La concessione avrà una durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di stipula del contratto.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere al rinnovo del contratto per ulteriori 10 (dieci), da richiedersi prima della scadenza del contratto.



7. Canone di concessione

Importo del canone annuo a base di gara è fissato, progressivamente, come di seguito:

- 1° anno: € 100,00 (cento/00)
- 2° anno: € 1.200,00 (milleduecento/00)
- 3° anno: € 3.600,00 (tremilaseicento/00)
- 4° anno: € 4.800,00 (quattromilaottocento/00)
- dal 5° anno: € 6.000,00 (seimila/00) + aggiornamento ISTAT

In caso di esercizio della facoltà di rinnovo per ulteriori 10 (dieci) anni, il canone concessorio sarà determinato assumendo quale base il canone annuo previsto per l'ultimo anno del primo periodo contrattuale, aggiornato secondo gli indici ISTAT maturati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare un ulteriore adeguamento, in aumento, fino ad un massimo del 20%, in relazione all'andamento della gestione, agli investimenti realizzati e ai valori di mercato del bene.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in rate trimestrali, da pagarsi il quinto giorno del trimestre a cui si riferisce.

8. Avvio delle attività

Il concessionario è tenuto ad avviare l'attività entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula del contratto.

Il mancato avvio entro tale termine costituisce grave inadempimento e comporta la decadenza dalla concessione, con conseguente escussione della cauzione.

In via eccezionale, l'Amministrazione potrà concedere una proroga del termine di avvio, su richiesta motivata del concessionario, qualora risultino effettivamente avviati gli interventi e le opere necessari alla rifunionalizzazione dell'immobile e sia oggettivamente riscontrata la necessità di un ulteriore periodo per il completamento degli stessi.

La proroga potrà essere concessa per un periodo massimo di ulteriori 60 giorni e dovrà essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione.

La proroga non potrà essere concessa in assenza di comprovata esecuzione degli interventi programmati.

9. Obblighi delle parti

Oneri a carico dell'Amministrazione comunale concedente:

- Il Comune di Guspini si impegna a consegnare l'immobile, idoneo e arredato come si trova allo stato di fatto, che risulterà da elenco da redigere in contraddittorio tra le parti, al momento della consegna degli stessi;

Oneri a carico del Concessionario:



- Sostenere i costi degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato, nonché di adeguamento impiantistico e funzionale;
- La realizzazione dei servizi oggetto del presente Capitolato, meglio specificati alla seguente "1^ parte specifica";
- La promozione dei servizi (divulgazione di materiale promozionale);
- Ogni spesa inerente il personale nel rispetto di tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro e negli accordi integrativi vigenti in materia contrattuale, salariale, di previdenza e sicurezza sociale ecc., relativi all'impiego di detto personale, comprese le eventuali assicurazioni obbligatorie e, se richiesta, la dimostrazione della posizione retributiva e contributiva di ogni singolo dipendente;
- La pulizia di tutti i locali, dei servizi annessi, dell'arredamento e del materiale messo a disposizione, attenendosi, per le parti interessate, alle procedure di autocontrollo e HACCP previsti dalla vigente normativa ed a quella che dovesse essere emanata in fase di validità della presente concessione;
- L'acquisizione e la perfetta installazione di attrezzature di qualsiasi genere (tecnologiche, informatiche, etc), non presenti all'interno della struttura concessa, e che risultino indispensabili alla corretta esecuzione dei servizi da espletare all'interno dell'Ex Spaccio ed alla loro efficienza;
- Il rinnovo dei materiali e delle attrezzature di qualsiasi genere esistenti che, con il tempo, si dimostrassero inservibili;
- La manutenzione di tutte le attrezzature in uso;
- La tempestiva segnalazione ai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, sull'eventuale necessità di interventi e/o riparazioni inerenti la manutenzione straordinaria dell'immobile;
- La stipula delle assicurazioni di cui all'art. 5 del presente capitolato, delle quali dovrà essere trasmessa copia al Comune di Guspini;
- Il rapido subentro, e quindi l'intestazione (voltura) dei contratti delle utenze, le spese relative a dette volture e le spese correnti relative alle utenze di qualsivoglia natura necessarie al funzionamento dei servizi (acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefonia, rifiuti etc);
- Il pagamento della tariffa per la raccolta e il trasporto dei rifiuti, come definito dalla vigente regolamentazione, effettuando denuncia di iscrizione al Comune di Guspini;
- L'osservanza delle norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, con particolare riferimento al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, come meglio specificato all'art. 4 del



presente capitolato e l'efficace gestione del piano per la sicurezza dei lavoratori e degli utenti;

- L'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.), qualora necessario;
- L'acquisizione di eventuali autorizzazioni, nulla osta, concessione, etc. per tutto quanto necessario ai fini dell'espletamento delle attività previste dalla presente concessione;
- Il concessionario assume l'obbligo di presentare allo sportello SUAPE la modulistica necessaria per esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con esplicito divieto di concessione a terzi;
- L'utilizzo esclusivo della struttura per le attività all'interno della stessa consentite;
- Di non arrecare in alcun modo molestia alle abitazioni circostanti
- Rimane a carico del concessionario ogni altro onere che non sia espressamente posto a carico del Comune dal presente capitolato.

Il Concessionario si impegna a fornire all'Amministrazione comunale ogni documentazione utile alla verifica della corretta gestione dell'immobile concesso e degli obblighi contrattuali.

Si dà atto che non sussistono rischi di interferenza e che, pertanto, non si rende necessaria la predisposizione di apposito (DUVRI) (Documento Unico di Valutazione dei rischi da interferenze) ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008.

10. Forme di finanziamento della concessione

Il concessionario opera a proprio rischio economico-finanziario, traendo la propria remunerazione esclusivamente dai proventi derivanti dall'utilizzo dell'immobile e dalle attività esercitate al suo interno.

Il concessionario assume integralmente il rischio economico della gestione.

11. Criteri tipo di procedura e criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa basata esclusivamente su criteri qualitativi e progettuali, in considerazione della finalità pubblica di valorizzazione dell'immobile e dell'interesse prevalente agli aspetti gestionali e progettuali, tenuto conto della qualità della proposta gestionale.

Saranno inserite in graduatoria solo le istanze che abbiano ottenuto dalla Commissione Giudicatrice un punteggio non inferiore a punti 60 sui 100 massimi assegnabili.



12. Verifiche e controlli sulla gestione della struttura in concessione

Il concessionario prenderà in concessione la struttura e la sua rifunzionalizzazione e a proprio rischio, assumendosi tutte le responsabilità derivanti e conseguenti, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni del presente capitolato.

Il Comune di Guspini verificherà che la manutenzione della struttura, degli impianti, degli arredamenti e delle attrezzature siano prestati con la massima cura e diligenza. Sulla base di tali verifiche verranno avviate le eventuali contestazioni. La previsione di controlli e di verifiche da parte dell'Amministrazione comunale, non sollevano il concessionario dagli obblighi e dalle responsabilità inerenti il contratto.

13. Cauzione

Il concessionario dovrà provvedere, prima della stipula del contratto, a prestare a favore dell'Ente concedente una cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

La cauzione è stabilita in misura pari al 15% del valore complessivo stimato della concessione, determinato sulla base dei canoni concessori previsti per l'intera durata contrattuale, ed è pertanto pari ad € 6.855,00;

La garanzia dovrà essere prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, irrevocabile, incondizionata ed escutibile senza eccezioni.

Essa dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, senza necessità di preventiva diffida o motivazione.

La cauzione garantisce l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione ed in particolare:

- il corretto avvio dell'attività all'interno della struttura;
- il pagamento dei canoni concessori;
- il rispetto degli obblighi contrattuali;
- il risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile e/o all'Amministrazione.

La garanzia dovrà avere validità per tutta la durata della concessione, comprese eventuali proroghe.

Il concessionario è obbligato a reintegrare la cauzione qualora l'Amministrazione abbia dovuto avvalersene, anche parzialmente.

In caso di rinnovo della concessione per ulteriori 10 (dieci) anni, il concessionario sarà tenuto ad adeguare la cauzione, che sarà rideterminata nella medesima misura percentuale del 15% applicata al valore dei canoni concessori previsti per il periodo di rinnovo.



L'adeguamento della cauzione dovrà essere effettuato prima della sottoscrizione dell'atto di rinnovo, pena la decadenza dalla facoltà di rinnovo.

Detta cauzione verrà svincolata alla scadenza del contratto di concessione, sempre che non sussistano motivi di rivalsa per inadempienza contrattuale o per risarcimento di danni.

Resta salvo, per l'Amministrazione comunale, l'esperimento di ogni altra azione, nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

Il Concessionario è obbligato a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione della concessione.

14. Divieto di subconcessione

Il concessionario non potrà sub-concedere o subaffittare in tutto o in parte i beni concessi in uso. È vietata ogni forma di sostituzione, concessione, subentro.

15. Negligenza e inadempimento – Clausola penale

Per ogni violazione o inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato e dal contratto, anche con particolare riferimento alle ipotesi previste dal successivo art. 16, l'Amministrazione avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di applicare nei confronti del concessionario penali da un minimo di Euro 300,00 ad un massimo di Euro 1.500,00 per ogni violazione.

Tali sanzioni verranno commisurate alla gravità dell'inadempimento.

Per l'applicazione delle penali l'Amministrazione adotterà il seguente procedimento:

- Le singole inadempienze verranno contestate per iscritto, con l'imposizione di un termine non superiore a 10 (dieci) giorni per la presentazione delle eventuali deduzioni del concessionario;
- In caso di recidiva, l'Amministrazione comunale valuterà la risoluzione del contratto;
- Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica o dalla ricezione della comunicazione effettuata mediante PEC. Decorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione si rivarrà sulla cauzione.

Il concessionario è tenuto, alla naturale scadenza o in caso di eventuale revoca/risoluzione del contratto, a riconsegnare la struttura Ex Spaccio, così come stato acquisito, salvo eventuali migliorie e addizioni, entro e non oltre 30 giorni

Resta inteso che al termine del rapporto il concessionario non potrà pretendere alcun indennizzo per migliorie ed incrementi nella produttività ed avviamento della struttura.

16. Clausola risolutiva espressa/decadenza della concessione

L'Amministrazione comunale, previa unica diffida, si riserva la facoltà di risolvere unilateralmente il contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del C.C., ad



esclusivo rischio e danno del concessionario oltre all'applicazione di una clausola penale e salvo in ogni caso il diritto al risarcimento di eventuali ulteriori danni, qualora il concessionario:

- Perda uno o più requisiti indispensabili richiesti dalla normativa vigente;
- Effettui gravi o ripetute infrazioni alla normativa regionale di settore, al presente capitolato, ai regolamenti/atti deliberativi del Comune, alle norme di igiene;
- Violi in maniera grave e ripetuta le norme di igiene;
- Si renda responsabile di gravi e ripetute irregolarità di ordine amministrativo e gestionale;
- Si renda inadempiente nei confronti di quanto previsto nei contratti collettivi di lavoro;
- Utilizzi personale privo dei requisiti prescritti;
- Ometta di pagare al prestatore di lavoro le retribuzioni dovute nonché di versare i contributi previdenziali e assistenziali dovuti per legge;
- Contravvenga al divieto di cessione del contratto e di sub concessione;
- Sia inadempiente verso l'Amministrazione comunale con il pagamento del canone;
- Qualora il concessionario venga dichiarato in stato di fallimento.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere alla risoluzione del contratto nei casi di particolare gravità.

17. Recesso unilaterale dell'Amministrazione

L'amministrazione si riserva la facoltà di recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 1671 del C.C., in qualunque tempo e fino al termine della concessione, per motivi di pubblico interesse e per fatti sopravvenuti non imputabili all'Amministrazione comunale.

Il recesso è esercitato per iscritto mediante invio di apposita comunicazione a mezzo PEC.

Il recesso non può avere effetto prima che siano decorsi 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente periodo.

Qualora l'Amministrazione si avvalga della facoltà del recesso unilaterale, essa si obbliga a pagare al concessionario un'indennità corrispondente alle spese sostenute dal concessionario volte al miglioramento dell'immobile.



18. Cause ostative all'esecuzione del contratto e sospensione della concessione per volontà dell'Amministrazione – Recesso del concessionario

Per ragioni di pubblico interesse o per fatti sopravvenuti non imputabili all'Amministrazione, la stessa può sospendere l'esecuzione delle prestazioni relative alla presente concessione per tutta la durata della causa ostativa.

Decorso un periodo di 3 (tre) mesi è facoltà del concessionario recedere dal contratto senza diritto ad indennizzo alcuno, fatto salvo il pagamento delle prestazioni rese.

L'Amministrazione, fermo quanto previsto nel comma precedente, si riserva la facoltà di sospendere l'esecuzione della prestazione per un periodo massimo di 3 (tre) mesi senza che il concessionario possa sollevare eccezioni e/o pretendere indennità.

L'Amministrazione provvede a comunicare per iscritto al concessionario la sospensione dell'esecuzione almeno 24 (ventiquattro) ore prima della data fissata per la sua decorrenza.

Qualora l'avvio dell'esecuzione del contratto avvenga in ritardo rispetto al termine indicato nel contratto per fatto o per colpa imputabile all'Amministrazione, il concessionario può chiedere di recedere dal contratto. Nel caso di accoglimento dell'istanza di recesso il concessionario ha diritto al rimborso di tutte le spese contrattuali nonché di quelle effettivamente sostenute e documentate. Ove l'istanza del concessionario non sia accolta e si proceda tardivamente all'avvio dell'esecuzione del contratto, lo stesso concessionario ha diritto ad un compenso per i maggiori oneri dipendenti dal ritardo.

La facoltà dell'Amministrazione di non accogliere l'istanza di recesso del concessionario non può esercitarsi, con le conseguenze previste dal precedente articolo, qualora il ritardo nell'avvio dell'esecuzione del contratto superi la metà del termine utile contrattuale o comunque 3 (tre) mesi complessivi.

19. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti a seguito della pubblicazione del presente avviso saranno trattati, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici, esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti conseguenti e saranno archiviati nei locali del Comune di Guspini.

Tali dati sono richiesti in virtù di espresse disposizioni di legge.

Il concorrenti dovranno prendere visione dell'informativa ai sensi dell'art. 13 del GDPR n. 679/2016UE2016/479, reperibile sul sito del comune di Guspini, e autorizzare il trattamento dei dati.

Il concessionario è tenuto all'osservanza del suddetto Regolamento UE 679/2016 e della Legge 101/2018, ed impegnarsi a mantenere la riservatezza nel rispetto delle disposizioni



di legge sui dati personali degli utenti messi a disposizione dall'Amministrazione comunale ovvero raccolti direttamente

Il titolare del trattamento è il Comune di Guspini – via Don Minzoni 10 – 09036 Guspini.

20. Oneri e spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione della concessione e il relativo contratto (spese per i diritti di segreteria, bolli, registrazioni e quant'altro) sono a carico della ditta aggiudicataria.

21. Vincolo dell'aggiudicatario

La ditta aggiudicataria della concessione resta vincolata verso il concedente dal momento della presentazione dell'offerta; nel caso l'aggiudicazione non sia approvata dalla stazione appaltante, dalla comunicazione di tale provvedimento, cessa ogni obbligazione da parte della ditta.

Per contro l'Amministrazione concedente sarà vincolata verso l'aggiudicataria dal giorno in cui sarà comunicata la definitiva approvazione del verbale di aggiudicazione.

22. Controversie

Per la risoluzione di eventuali controversie le parti escludono il ricorso ad arbitri e si rivolgeranno unicamente all'autorità giudiziaria ordinaria.

Il foro territorialmente competente a tutti gli effetti giuridici e amministrativi è quello di Cagliari.

Per quanto non disciplinato, indicato e precisato nel presente Capitolato, le parti si rimettono al vigente Regolamento dei Contratti e alle vigenti disposizioni regolamentari o di legge in materia.

1^ PARTE SPECIFICA – Sala Conferenze/multiuso

1. Caratteristiche e finalità della sala conferenze/multiuso

La sala conferenze/multiuso dell'Ex Spaccio si configura come luogo idoneo per la promozione e realizzazione di attività culturali, convegni, progetti, eventi per tutta la comunità.

Le linee programmatiche di gestione di tali attività sono volte a dare spazio al protagonismo culturale, propositivo e organizzativo, in un'ottica di rete e di apertura al Borgo minerario di Montevecchio, secondo le seguenti linee di indirizzo:

- Dotare il Borgo di un punto di riferimento stabile e continuativo che offra l'opportunità dello svolgimento di attività di promozione culturale e del territorio,



nonché di informazione, con particolare attenzione all'uso delle nuove tecnologie della comunicazione;

- Integrarsi nel contesto delle attività e dei servizi culturali dell'Amministrazione comunale, sia per quanto riguarda la programmazione che le strategie di comunicazione;

2. Gestione e programmazione dei servizi/attività

In attuazione delle direttive dell'Amministrazione Comunale che ha come obiettivo la rivitalizzazione del Borgo di Montevecchio, la programmazione dell'utilizzo della struttura Ex Spaccio – Sala polivalente dovrà essere espressione di tale proposito.

Il Concessionario dovrà elaborare un programma di massima da presentare all'Amministrazione comunale, coerente con le finalità di valorizzazione del bene, completo della parte qualitativa, quali obiettivi, descrizione delle iniziative, e quant'altro necessario alla realizzazione degli eventi, specificando che la parte economico finanziaria, resterà a completo carico del concessionario.

In un'ottica di promozione e di salvaguardia del territorio, a solo titolo indicativo, si elencano settori e tematiche di riferimento:

- Valorizzazione e promozione del territorio;
- Ambiente ed energia
- Beni culturali
- Arti visive e figurative
- Allestimento di mostre
- Nuovi media
- Comunicazione e mediazione interculturale

Il concessionario potrà organizzare corsi, stage, seminari, garantendo, con supporto tecnico adeguato, una formazione nei settori dell'espressione artistica legata alle nuove tecnologie e alla comunicazione soprattutto multimediale.

2^ PARTE SPECIFICA – Locali da adibire a punto di ristoro

1. Attività di somministrazione alimenti e bevande

Il concessionario dovrà presentare allo sportello SUAPE la modulistica necessaria per esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio rimane operante limitatamente al periodo di concessione. Nel caso di anticipata risoluzione della concessione o alla sua scadenza naturale, il concessionario perde il diritto di esercitare tale attività senza vantare diritti di qualsiasi natura.



2. Locali a disposizione

Si intendono locali destinati all'uso esclusivo di somministrazione alimenti e bevande, i locali individuati nella planimetria allegata.

È fatto divieto di adibire il locale ad una diversa destinazione.

La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, nel momento in cui il concessionario ne prenderà materialmente possesso. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il concessionario si impegna fin d'ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

3. Attività di valorizzazione del bene

Per quanto concerne la tipologia delle attività da svolgersi nella struttura, finalizzate alla valorizzazione del bene, il concessionario dovrà:

- garantire le attività secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi;
- svolgere tutti le attività sopra citati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti per i pubblici esercizi, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro pubblico.

4. Attrezzature ed obblighi del concessionario

Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale, il concessionario dovrà:

Provvedere, a proprie spese, a completare arredamento e l'attrezzatura dei locali dell'esercizio;

- Assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale comprese tutte le spese relative al personale (retribuzioni, contributi ed assicurazioni), alla fornitura delle derrate e dei materiali, ai consumi di energia elettrica, acqua potabile, gas, alle pulizie, ad imposte e tasse, niente escluso. Il concessionario dovrà assumere a proprie spese con regolare contratto le relative utenze (come indicato nella parte generale del Capitolato)
- Provvedere a tutti gli adempimenti fiscali connessi all'esercizio di "somministrazione"
- Garantire nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale in servizio (come indicato nella parte generale del capitolato)



- Provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali e custodia, come definita dal Codice Civile (come indicato nella parte generale del capitolato)
- Segnalare tempestivamente agli Uffici comunali o agli organi di polizia situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'esercizio.
- Comunicare al Comune gli orari di apertura dell'esercizio di somministrazione
- Esporre e rendere noti all'utenza sia il listino prezzi che gli orari di apertura dell'esercizio
- Stipulare polizze assicurative (come indicato nella parte generale del capitolato)

5. Requisiti soggettivi o professionali del concessionario dell'esercizio

I concorrenti, ai fini dell'ammissione alla procedura di gara, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generale

Sono esclusi dalla partecipazione i soggetti che si trovano in situazioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o in altre condizioni previste dalla normativa vigente.

Il possesso dei requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni o atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000.

Nel caso di soggetti non ancora costituiti, tali requisiti devono essere posseduti e dichiarati dai soggetti proponenti.

Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura o ad analogo registro dello Stato aderente all'Unione Europea per attività inerenti a quelle da svolgersi sull'immobile oggetto della concessione, ovvero iscrizione all'Albo nazionale degli Enti Cooperativi o ad altri albi previsti dalla normativa vigente, come meglio specificato all'art. 4 del disciplinare di gara.

Per i soggetti non ancora costituiti, è richiesto l'impegno ad acquisire i suddetti requisiti entro la data di avvio dell'attività e comunque prima della stipula del contratto. equisiti entro la data di avvio dell'attività e comunque prima della stipula del contratto.

6. Modifiche e innovazioni

Qualsiasi intervento di sistemazione o adattamento dei locali proposto dall'affidatario del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Area Tecnica del Comune.



Tutte le migliorie e innovazioni (immobili, impianti etc) al termine della concessione resteranno acquisite, senza corrispettivo, al patrimonio comunale, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi di sorta.

Guspini lì 30/04/2026

Il Responsabile Unico del Procedimento

*Ing. Roberta Sedda**

Il Responsabile del Settore

*Ing. Roberta Sedda**

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i. e norme collegate.