



COMUNE DI
GUSPINI

SETTORE URBANISTICA PATRIMONIO
SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA ED ESPROPRIAZIONI

**PROCEDURA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE
COMUNALE DENOMINATO "EX SPACCIO" SITO NEL
BORGO DI MONTEVECCHIO
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
www.comune.guspini.su.it

SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO
Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed
Espropriazioni
Tel. 0709760190
urbanistica@comune.guspini.su.it

Responsabile del Servizio
Ing. Roberta SEDDA
Responsabile del procedimento
Ing. Roberta SEDDA
Redattore
Geom. Cocco Antonella



INDICE GENERALE

parte generale.....	4
Art. 1 Oggetto della concessione.....	4
Art. 2 - Destinazione – Descrizione della struttura – Principi relativi alla struttura, agli arredi ed alle attrezzature presenti da acquisire.....	4
Art. 3 Personale: requisiti richiesti per l’attuazione dei servizi da effettuare all’interno dell’immobile “Ex Spaccio”.....	7
Art. 4 Gestione della sicurezza.....	9
Art. 5 Responsabilità per danni a persone e cose – copertura assicurativa.....	9
Art. 6 Durata della concessione.....	10
Art. 7 Obblighi delle parti.....	11
Art. 8 Canone concessorio.....	13
Art. 9 Forme di finanziamento della concessione.....	14
Art. 10 Criteri di scelta del concessionario.....	15
Art. 11 Verifiche e controlli sullo svolgimento dei servizio.....	15
Art. 12 Cauzione.....	16
Art. 13 Divieto di subconcessione.....	16
Art. 14 Negligenza e inadempimento – Clausola penale.....	17
Art. 15 Clausola risolutiva espressa/decadenza della concessione.....	18
Art. 16 Recesso unilaterale dell’Amministrazione.....	19
Art. 17 Cause ostative all’esecuzione del contratto e sospensione dell’appalto per volontà dell’Amministrazione – Recesso del concessionario.....	19
Art. 18 Trattamento dei dati personali.....	20
Art. 19 Oneri e spese contrattuali.....	21
Art. 20 Vincolo dell’aggiudicatario.....	21
Art. 21 Controversie.....	21
1^ PARTE SPECIFICA – Sala Conferenze/multiuso.....	22
Art. 1 Caratteristiche e finalità della sala conferenze/multiuso.....	22
Art. 2 Gestione e programmazione dei servizi/attività.....	22



2^ PARTE SPECIFICA – Locali da adibire a punto di ristoro.....	25
Art. 1 Attività di somministrazione alimenti e bevande.....	25
Art. 2 Locali a disposizione.....	25
Art. 3 Attività.....	25
Art. 4 Attrezzature ed obblighi del concessionario.....	26
Art. 5 Requisiti soggettivi o professionali del concessionario dell'esercizio.....	27
Art. 6 Modifiche e innovazioni.....	27
Art. 7 Richiami alla parte generale del Capitolato.....	28



PARTE GENERALE

ART. 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.

Il presente capitolato prevede una parte generale e due parti specifiche, in stretta relazione ai servizi da svolgere all'interno del complesso che per la sua natura strutturale, 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.

Si evidenzia che il presente appalto non deve intendersi suddiviso in lotti, essendo unico e indivisibile.

ART. 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 completamente a norma: è 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

ART. 3 PERSONALE: REQUISITI RICHIESTI PER L'ATTUAZIONE DEI SERVIZI DA EFFETTUARE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE "EX SPACCIO"

La diversa natura dei servizi da effettuare a seguito della concessione dell'Immobilabile "Ex Spaccio" impone che i concorrenti, già in fase di gara, attestino e dimostrino, nelle successive fasi della procedura, il possesso dei requisiti del personale preposto ai vari servizi in particolare:

1. Per affidamento dei servizi e realizzazione di attività di carattere congressuale e convegnistico



- professionalità ed esperienza dimostrata nel settore della comunicazione
 - professionalità ed esperienza dimostrata nel settore della programmazione e realizzazione di progetti culturali
 - professionalità ed esperienza dimostrata nel settore informatico
2. Per affidamento in gestione del punto ristoro adibito ad attività di somministrazione alimenti e bevande i concorrenti dovranno dimostrare di possedere i requisiti di onorabilità e professionali previsti dall'art. 71 del D. Lgs. 59/2010 e dalla L.R. 6/2010 artt. 65 e 66.
 3. Tutti i requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti alla data di presentazione dell'offerta.
 4. Il concessionario è tenuto a comunicare al concedente ogni variazione della compagine societaria e/o degli addetti ai vari servizi, in modo tempestivo, segnalando con PEC all'Ufficio comunale competente, anche le qualifiche e l'esperienza dei soggetti che dovessero sostituire le varie professionalità indicate in sede di gara/aggiudicazione; naturalmente gli operatori/professionisti che eventualmente dovessero sostituire quelli inizialmente indicati dal concessionario, in fase di aggiudicazione, dovranno essere in possesso dei requisiti minimi previsti dal bando di gara.
 5. Il servizio dovrà essere eseguito come indicato nella Parte Specifica del capitolato, da personale esperto e che dia garanzia di affidabilità sotto tutti gli aspetti.
 6. Per gli oneri del personale impegnato nell'esecuzione delle attività e servizi, cui sopra, la ditta aggiudicataria non potrà mai pretendere compensi di sorta.
 7. Il personale che a qualsiasi titolo, presterà la sua attività nell'ambito dell'organizzazione del concessionario non avrà, sotto alcun profilo, rapporto con l'Amministrazione committente.
 8. Nessun rapporto di lavoro, autonomo e subordinato, a tempo determinato o indeterminato, si instaura tra l'Amministrazione e il personale dell'impresa aggiudicataria, per effetto della presente concessione.
 9. Il rispetto alle norme relative al personale viene specificato all'art. 7 del presente capitolato: obblighi delle parti.



ART. 4 GESTIONE DELLA SICUREZZA

Il concessionario, in relazione alla gestione della sicurezza è tenuto a:

- Ottemperare agli obblighi ed adempimenti gestionali richiesti dal D. Lg. n. 81/2008 e s.m.i., riportante l'Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- Designare preventivamente i lavoratori incaricati nell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione dei luoghi di lavoro in caso di pericolo grave e immediato (denominati brevemente ADDETTI ANTICENDIO), ed i lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di salvataggio, di primo soccorso (denominati brevemente ADDETTI AL PRIMO SOCCORSO) e, comunque personale in grado di gestire una qualunque emergenza si possa presentare durante l'attività della sala polivalente, secondo gli applicabili disposti di cui al D. Lgs. n- 81/2008 e s.m. i., di concerto con il F.M. 19 agosto 1996, il D.M. 10 marzo 1998 ed il D.M. n. 388/2003

Il concessionario è tenuto comunque a rispettare tutta la normativa in merito alla sicurezza dei locali pubblici, sia quella in vigore, sia quella che dovesse essere emanata in corso di concessione della struttura e dei servizi oggetto del presente capitolato.

E' fatto altresì obbligo al concessionario, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di miglioramento della sicurezza dei lavoratori (decreto legislativo n. 81/2008), sia a quella che dovesse essere emanata in corso di concessione della struttura e dei servizi oggetto del presente capitolato.

ART. 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 del servizio, 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 professionale con massimale minimo di € 2.500.000,00.

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.

ART. 6 DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione oggetto del presente capitolato avrà durata di 10 (dieci) anni.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere al rinnovo del contratto per altri 5 (cinque) anni, alle medesime condizioni economiche gestionali, verificata la qualità e l'efficienza dei servizi prestati, accertata la



sussistenza di ragioni di convenienza e verificato che non vi siano impedimenti normativi.

ART. 7 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 straordinaria del fabbricato;
- La realizzazione dei servizi oggetto del presente Capitolato, meglio specificati alla seguente "1^ parte specifica";
- L'attuazione di un sistema informativo idoneo per i flussi di comunicazione fra concessionario e servizi comunali;
- La promozione dei servizi (realizzazione e stampa 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 di servizio 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.

Sarà cura del concessionario, inoltre:

- elaborare e presentare un programma di massima delle attività programmate o che si intendono programmare;
- Relazionare annualmente sull'andamento dei servizi, con descrizione delle attività svolte, dei risultati conseguiti e dei possibili miglioramenti alla gestione.

Il Concessionario si impegna a fornire all'Amministrazione comunale ogni documentazione utile alla verifica del corretto svolgimento del servizio affidato e degli obblighi contrattuali.

ART. 8 CANONE CONCESSORIO

Il canone concessorio è stato individuato in Euro 6.000,00 (seimila/00) annui.

Il canone sarà soggetto ad aggiornamento del 100% indice ISTAT, dalla seconda annualità.

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



Il canone concessorio effettivo sarà quello ottenuto all'importo annuo, di cui al comma precedente, la percentuale di rialzo offerta dal concorrente in sede di gara.

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.

ART. 9 FORME DI FINANZIAMENTO DELLA CONCESSIONE

Il rapporto di concessione di servizi prevede che l'importo per l'attività di gestione consista esclusivamente nel diritto di gestione funzionale ed economica dello stesso, pertanto:

- Il contratto si intende finanziato mediante riscossione diretta del Concessionario dall'utenza dei servizi eseguiti all'interno del complesso e dell'indotto che ne deriverà per la fruizione del servizio di somministrazione alimenti e bevande, da parte dei partecipanti alle "iniziative" realizzate all'interno del complesso, per le quali è prevista la tassativa apertura dell'esercizio (come indicato nella parte specifica del capitolato) e di utenza esterna.

Il concessionario con capacità imprenditoriale, può utilizzare e promuovere la struttura, con il solo vincolo della destinazione d'uso dei locali, per incentivare gli introiti, quali, a titolo esemplificativo:

- Luogo di realizzazione di convegni, congressi, presentazione di opere letterarie, etc.;
- Luogo per la formazione continua e saltuaria;
- Prestazioni per servizi di sicurezza, antincendio e primo soccorso, servizi di pulizia e servizi tecnici (allestimenti fonici, proiezioni, etc.), e servizi di comunicazione e stampa, per conto dei soggetti pubblici o privati organizzatori di eventi presso la struttura oggetto della concessione, a cui , di norma, fanno carico tali obblighi;



- organizzazione/gestione di Coffee-Break / Brunch / altri servizi di supporto alla riuscita delle iniziative svolte all'interno del complesso che venissero richieste da soggetti pubblici o privati organizzatori di eventi, significando che la eventuale realizzazione dei servizi in questione, **non deve ritenersi esclusiva**; le scelte degli organizzatori rimane libera e le eventuali opzioni, a favore del concessionario, deriveranno dalla sua professionalità e dalla sua capacità imprenditoriale

ART. 10 CRITERI DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO

Il contraente viene individuato a seguito di gara con procedura aperta che comporta il maggior vantaggio economico complessivo per l'ente concedente, ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. 36/2023 con fissazione di determinati requisiti di partecipazione, esplicitati nel disciplinare di gara

La gara in oggetto verrà aggiudicata, come sopra esposto, sulla base del criterio dell'offerta che presenta il maggior vantaggio economico complessivo per l'ente ai sensi dell'art. 185 e successivi del D. Lgs. 36/2023, considerando gli elementi di qualità e affidabilità del candidato, oltre al prezzo offerto, andando ad attribuire massimo 80 punti per gli aspetti tecnici e massimo 20 punti per l'offerta economica, come meglio precisato nel bando di gara di gara.

ART. 11 VERIFICHE E CONTROLLI SULLO SVOLGIMENTO DEI SERVIZIO

Il concessionario svolgerà i servizi con la propria organizzazione 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, nonché la realizzazione dei servizi siano prestati con la massima cura e diligenza. A tal fine potrà procedere in qualsiasi momento per tutta la durata del contratto direttamente o tramite soggetti terzi da essa individuati alla verifica della regolare esecuzione dei servizi oggetto del presente appalto. Sulla base di tali verifiche verranno avviate le eventuali contestazioni di cui al successivo art. 15



L'Amministrazione comunale, pur rispettando l'attività all'interno della struttura concessa, avrà facoltà di accesso anche senza preavviso, al fine di verificare il rispetto delle norme di cui al presente capitolato.

La previsione di controlli e di verifiche da parte dell'Amministrazione comunale, non sollevano il concessionario dagli obblighi e dalle responsabilità inerenti il contratto.

ART. 12 CAUZIONE

Il concessionario dovrà provvedere, a norma di legge, prima della stipula del contratto, a prestare a favore dell'Ente appaltante una cauzione mediante fidejussione bancaria o assicurativa, nella misura del 10% dell'ammontare complessivo dell'importo a copertura degli oneri per il mancato od inesatto adempimento dell'appalto.

Essa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante; la sua validità si dovrà protrarre sino alla data di scadenza della concessione in oggetto; non saranno pertanto accettate fidejussioni aventi scadenza predeterminata.

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.

ART. 13 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.

ART. 14 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.

L'importo delle penali potrà essere trattenuto in sede di trasferimento dell'importo della cauzione prestata, che, in tal caso, dovrà essere reintegrata.

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 10 (dieci) 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.



ART. 15 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 della clausola penale di cui al precedente art. 14 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.

Nel caso di decadenza della concessione, l'Amministrazione comunale procede ad incamerare per intero l'importo della cauzione definitiva.



ART. 16 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 del servizio, 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.

ART. 17 CAUSE OSTATIVE ALL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E SOSPENSIONE DELL'APPALTO 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 al presente appalto 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.

ART. 18 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 responsabile del trattamento dei dati personali è individuato nella persona dell'Ing. Roberta Sedda, Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Espropriazioni.

ART. 19 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.

ART. 20 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.

ART. 21 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

ART. 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 Monteverchio, 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;

ART. 2 GESTIONE E PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI/ATTIVITÀ

Presso la struttura Ex Spaccio – Sala polivalente, oggetto della concessione, dovranno essere svolte le attività che di seguito si specificano:

- Gestione della sala e redazione di un programma di utilizzo che dovrà essere presentato all'Amministrazione comunale;
- Gestione delle richieste di uso dei locali.

Gestione della sala e programma di utilizzo dei locali

In attuazione delle direttive dell'Amministrazione Comunale che ha come obiettivo la rivitalizzazione del Borgo di Monteverchio, la programmazione dell'utilizzo della sala dovrà essere espressione di tale proposito.



Il Concessionario dovrà elaborare un programma di massima da presentare all'Amministrazione comunale, 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.

L'Amministrazione comunale provvederà a verificare che le attività contenute nel programma di massima, siano compatibili con la destinazione d'uso dei locali.

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.

Gestione delle richieste di uso dei locali

Il concessionario dovrà essere sempre disponibile per l'apertura, la chiusura, la custodia ed il controllo del corretto utilizzo da parte degli organizzatori delle iniziative.

Le richieste per l'uso della struttura per iniziative o eventi organizzate da Associazioni del Comune di Guspini o provenienti da altri Comuni, da singoli cittadini, da gruppi organizzati verranno avanzate direttamente al



concessionario, secondo i criteri di utilizzo oggetto di specifica regolamentazione, che sarà predisposta dal concessionario stesso e presentata all'Amministrazione comunale per l'approvazione.

Il concessionario concederà l'uso della struttura all'Amministrazione concedente stessa o ad altri enti, compatibilmente con le tipologie di attività previste e programmate.

La concessione in uso della struttura è vincolata al pagamento di un corrispettivo da parte del richiedente.

Le quote per l'uso della struttura vengono annualmente proposte dal concessionario e trasmesse all'Amministrazione Comunale per l'approvazione.

Il concessionario introiterà e tratterrà i proventi derivanti dall'utilizzo della struttura, che dovranno essere regolarmente registrati.

Il concessionario è tenuto a rispettare e far rispettare tutte le norme vigenti sulla sicurezza e quelle che dovessero essere emanate in corso di validità della concessione.

Criteri di utilizzo della struttura per iniziative, eventi dell'Amministrazione Comunale o da essa patrocinate o realizzate in collaborazione con Enti, Istituzioni, Scuole o Associazioni

In occasione di tali iniziative:

- Il gestore deve garantire l'apertura, chiusura e vigilanza della struttura;
- L'Amministrazione comunale o dei partner, deve garantire il servizio di sicurezza e antincendio ed il servizio di pulizia dei locali utilizzati a seguito dell'eventuale utilizzazione.

L'Amministrazione Comunale richiederà e concorderà preventivamente l'uso dei locali che verranno utilizzati compatibilmente con le attività già programmate nella struttura stessa, anche in osservanza del regolamento d'uso.

Richiami alla parte generale del Capitolato



Per quanto riguarda le responsabilità, gli obblighi del concessionario, le assicurazioni, il personale e tutto quanto non indicato nella presente “parte specifica”, si rimanda alla Parte Generale del presente capitolato.

2^ PARTE SPECIFICA – LOCALI DA ADIBIRE A PUNTO DI RISTORO

ART. 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.

ART. 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.

ART. 3 ATTIVITÀ

Per quanto concerne la tipologia di servizio al pubblico e gli orari, il concessionario dovrà:



- Garantire il servizio secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi, fatto salvo il periodo di ferie da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale, e l'eventuale giorno di chiusura settimanale, da modificare qualora per tale giornata fossero programmati eventi o manifestazioni all'interno della struttura nella sala polivalente;
- Svolgere tutti i servizi sopra citati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti per i pubblici esercizi, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio.

Per quanto concerne l'attività relazionata ai servizi culturali, formativi, ricreativi presso la struttura, dovrà garantire durante tutte le manifestazioni che si svolgeranno presso la Sala polivalente, o su richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche se tale attività risultasse in un giorno od in orario di chiusura dell'esercizio, con effettuazione di un orario di apertura al pubblico dell'esercizio di somministrazione.

ART. 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)

ART. 5 REQUISITI SOGGETTIVI O PROFESSIONALI DEL CONCESSIONARIO DELL'ESERCIZIO

Il locatore dell'esercizio e gli eventuali preposti (in caso di società si rinvia a quanto disposto dal disciplinare di gara), dovranno possedere i requisiti richiesti per lo svolgimento dell'attività di somministrazione (art. 71 D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e L.R. 6/2010 artt. 65 e 66).

Tutti i requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti alla data di presentazione dell'offerta.

ART. 6 MODIFICHE E INNOVAZIONI

Qualsiasi intervento di sistemazione o adattamento dei locali proposto dal locatario dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Area Tecnica del Comune (come già specificato nella parte generale del capitolato)



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

ART. 7 RICHIAMI ALLA PARTE GENERALE DEL CAPITOLATO

Per quanto riguarda le responsabilità, gli obblighi del concessionario, le assicurazioni, il personale e tutto quanto non indicato nella presente “parte specifica”, si rimanda alla parte generale del presente capitolato

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Roberta Sedda