



COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA CONCESSIONE IN USO DEL BAR "EX SERRA" DI VILLA FONDI DE SANGRO PER ANNI 6 (SEI)

OGGETTO DEL CAPITOLATO

Oggetto del Capitolato è la concessione d'uso del locale comunale denominato "ex serra" ed aree pertinenti sempre di proprietà comunale siti all'interno del Parco di Villa Fondi (come individuati nella planimetria allegata a questo bando) da destinarsi all'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar).

I beni oggetto della concessione sono i seguenti:

- √ **manufatto a pianta rettangolare "ex serra", con una superficie interna pari a circa mq. 100, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 494 sub 1, nell'allegato stralcio planimetrico "1" che dovrà essere destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande; il locale dovrà essere destinato a tale attività per tutta la durata della concessione, con l'obbligo di riconsegnarlo in perfetto stato manutentivo**
- √ **"gruppo servizi bar" consistente in n. 2 spogliatoi e annessi servizi igienici, così identificato nell'allegato stralcio planimetrico "2", dei quali il concessionario avrà la custodia e l'obbligo di manutenzione e pulizia.**
- √ **Gruppo servizi pubblici siti presso la Villa comunale, ubicati a sinistra dell'ingresso come da allegato stralcio planimetrico "3", dei quali il concessionario avrà la custodia e l'obbligo di manutenzione e pulizia e dovrà comunque consentire l'accesso ai servizi al pubblico che frequenta il parco stesso oltre che alla clientela del bar, e provvedere alla fornitura di tutti i materiali di consumo necessari, ivi compresi quelli occorrenti alla pulizia.**

Il concessionario avrà l'obbligo altresì di apertura e chiusura del cancello principale della Villa in cui è situato il Bar che dà accesso all'intero Parco, secondo gli orari ufficiali fissati dall'Amministrazione comunale, come di seguito specificato.

DURATA DELLA CONCESSIONE

Il presente affidamento avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data della stipula del contratto. La concessione scadrà automaticamente senza necessità di preavviso o disdetta, fatta salva la possibilità di rinnovo per un periodo comunque non superiore a tre (3) anni. Configurandosi il rapporto contrattuale di natura concessoria, al termine del contratto il concessionario non potrà rivendicare alcuna indennità, compenso o rimborso per la perdita dell'avviamento commerciale. L'Aggiudicatario dovrà essere in grado di attivare il servizio anche anticipatamente, nelle more della stipula del contratto di concessione.

È escluso il rinnovo tacito. La facoltà di rinnovo, previa richiesta scritta all'altra parte, dovrà essere concordata tra le parti con accordo scritto da stipularsi entro 180 giorni prima della scadenza prevista del contratto.

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO



COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

Il concessionario a sua cura e spese, provvederà:

- √ al pagamento del canone di concessione annuo definito in sede di gara;
- √ alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presso il SUAP per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta o parere necessari per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;
- √ all'arredamento ed installazione delle attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività secondo il progetto presentato in sede di gara – offerta tecnica;
- √ alla esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del Comune, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della concessione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal concessionario resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;
- √ all'allacciamento e/o voltura delle utenze elettrica e idrica a propria cura e spese, ed al pagamento di tutte le spese relative ai consumi elettrici ed idrici e a qualunque titolo dovute per le relative utenze, intestando le stesse al concessionario entro 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione.
- √ alla copertura assicurativa RCT e contro gli incendi della struttura;
- √ al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio;
- √ alle spese e all'assunzione di responsabilità relativamente al personale addetto al servizio, comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalle Leggi a favore di esso;
- √ l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D. Lgs. n. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- √ alla pulizia e agli interventi di manutenzione ordinaria del locale-bar, dello spazio antistante e dei servizi dati in concessione;
- √ all'osservanza di apertura al pubblico nel rispetto della normativa vigente;

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DELL'IMMOBILE

1. Il bar dovrà osservare i seguenti orari:

da novembre a febbraio ore 09.00-18.00

marzo ore 09.00-19.00

nei mesi di aprile e ottobre ore 09.00-20.00

maggio ore 09.00-21.00

mesi di giugno e settembre ore 09.00-22.00

mesi di luglio e agosto ore 09.00-24.00



COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

- Il giorno di chiusura è fissato al Lunedì. L'Amministrazione si riserva la facoltà di modificare i predetti orari, essendo comunque obbligato il concessionario ad un'apertura minima di almeno 6 giorni su 7 e a garantire l'apertura del bar negli orari e nei giorni di apertura della Villa. Qualora richieste dal concessionario, eventuali aperture ulteriori possono essere concordate con l'Amministrazione comunale.
2. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale, ivi comprese normative per la somministrazione di bevande alcoliche.
 3. Eventuali trattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti (Piano di Zonizzazione Acustica e Ordinanze Sindacali, SIAE) e devono essere preventivamente autorizzati dell'amministrazione comunale; non è comunque consentito l'utilizzo esclusivo del bar per feste e ricevimenti privati, dovendo essere sempre garantito il servizio al pubblico che acceda alla Villa; in ogni caso qualsivoglia trattenimento proposto dal concessionario dovrà comunque risultare adeguato e conforme alle attività già presenti presso Villa Fondi ed alla temperie che caratterizza l'intera Villa, bene storico ad alta vocazione culturale e classica, vincolato ai sensi della L. 1089/39.
 4. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).
 5. Il concessionario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, provvedendo all'immediata sostituzione delle apparecchiature non funzionanti, anche per motivi di obsolescenza, alle riparazioni e ai ripristini.
 6. Posto che presso Villa Fondi vi è un'importante sede museale, si tengono numerosi eventi culturali e si celebrano matrimoni civili, l'attività del bar non può in alcun caso condizionare, ostacolare o comunque essere di nocimento a tali attività.

OPERE DI MANUTENZIONE

Al Concessionario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso formalizzato con gli opportuni atti del Comune. Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Concessionario, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Concessionario, anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il Concessionario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i canoni di concessione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate. Sono a carico del Concessionario tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro degli immobili e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile. Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al Concessionario.

Va anche precisato che l'intero compendio immobiliare della Villa Fondi, ivi compreso quindi i beni oggetto di concessione, sono oggetto di istanza di finanziamento nell'ambito del PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Componente 3 – Cultura 4.0 (M1C3) Misura 2 “Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale” Investimento 2.3: “Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini



COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

storici” finanziato dall’Unione europea – NextGenerationEU. In particolare il progetto presentato, denominato “Intervento di manutenzione straordinaria e valorizzazione del giardino storico - Parco pubblico di Villa Fondi”, per quanto attiene al manufatto a pianta rettangolare “ex serra” prevede la realizzazione di taluni interventi di manutenzione straordinaria che consentiranno la realizzazione di una “Green House Caffetteria”, in cui svolgere anche eventi artistici e culturali e localizzare un laboratorio permanente per l’osservazione e monitoraggio della botanica del parco. Tra gli interventi, per la manutenzione straordinaria dell’ex Serra, sono previsti: recupero degli intonaci e pitturazioni; sostituzione infissi esterni ammalorati con tipologia identica per materiali, conformazione e dimensioni; recupero pavimentazione; messa in opera impianti tecnologici interni ed esterni (smart e ad alta efficienza energetica e con impiego di materiali ecocompatibili); creazione di pareti verticali interne per l’allestimento di un giardino verticali.

L’Amministrazione in caso di finanziamento dell’intervento di cui innanzi, ovvero in caso di futuri ulteriori finanziamenti interessanti il complesso immobiliare in parola, si riserva la facoltà di realizzare le opere ivi previste, per il tempo necessario, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Concessionario. Qualora l’esecuzione dei predetti lavori comporti la necessità, per esigenze di cantiere, di chiusura dell’attività oggetto della presente concessione, sarà prorogata la durata della medesima concessione per il tempo corrispondente alla citata chiusura.

GARANZIE OBBLIGAZIONARIE

Ai sensi dell’art. 103 D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. l’operatore economico aggiudicatario della gara, deve costituire una garanzia denominata “garanzia definitiva” a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all’articolo 93, commi 2 e 3, D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e in misura pari al 10% per cento dell’importo contrattuale.

La cauzione è prestata a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi e oneri assunti con il contratto. L’Amministrazione ha, inoltre, il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall’appaltatore per le inadempienze derivanti dall’inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nei luoghi di lavoro. Il pagamento delle somme dovute in base all’atto di fidejussione, sarà effettuato dal garante entro il termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta dal Comune di Piano di Sorrento, senza preventivo consenso da parte della Ditta obbligata che nulla potrà eccepire al garante in merito al pagamento stesso. Il garante rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, codice civile e al beneficio della preventiva escussione di cui all’art. 1944 c.c.. – La cauzione si estingue dopo 90 giorni dalla conclusione del rapporto contrattuale.

OBBLIGHI ASSICURATIVI Il Concessionario assume l’obbligo di stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile per danni arrecati a terzi RCT, a copertura di qualsiasi tipo di danno che dovessero subire persone e/o cose in conseguenza dell’attività per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 e polizza incendio e rischi accessori, per un valore non inferiore a euro 1.000.000,00. Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata prima della sottoscrizione del contratto.



COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

CANONE

Il Concessionario è tenuto al versamento del canone annuale proposto in sede di aggiudicazione. Il canone è soggetto ad IVA come per legge. Detto canone dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate, a partire dalla sottoscrizione del contratto. I pagamenti dovranno essere effettuati mediante il sistema PAGOPA, attraverso il sito istituzionale dell'ente, con la causale: canone di concessione bar del parco. Il ritardo massimo è di giorni 30 per ogni scadenza, trascorsi i quali il concessionario è tenuto a pagare l'interesse legale corrente. Il mancato pagamento del canone di concessione oltre 60 (sessanta) giorni comporta la decadenza della concessione, da comunicare in forma amministrativa, a mezzo di PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento o notificata a mezzo dei messi comunali. Eventuali contestazioni mosse da parte del concessionario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del detto canone nei termini stabiliti.

DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO, DI SUBCONCESSIONE E LOCAZIONE A TERZI

E' fatto divieto di cessione ad altri della concessione a qualsiasi titolo, compresa la cessione e/o affitto d'azienda, ad eccezione della successione a causa di morte; in questo caso gli eredi del concessionario defunto potranno chiedere all'Amministrazione di essere autorizzati a proseguire nel godimento dei locali in concessione fino alla scadenza di questa. La sub concessione non è consentita. Pertanto è vietato cedere, in tutto o anche solo in parte, l'uso del locale affidato, sotto la comminatoria della immediata risoluzione del contratto.

CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano senza arredo. L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata direttamente dal Concessionario, o da suo preposto, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;
- b) quando il Concessionario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- c) quando il Concessionario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;
- d) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;



COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

- e) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento;
- f) per il mancato pagamento del canone di concessione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno due rate nel corso del periodo contrattuale.
- g) per la sospensione o la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Al Concessionario non spetta alcun diritto di prelazione, né in caso di cessione, né in caso di nuovo affidamento, né alla scadenza della concessione. Il Concessionario non ha diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica amministrativa a rogito del Segretario Comunale e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto dovrà essere presentata la polizza a garanzia e le polizze assicurative di cui agli articoli che precedono. Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione, ivi comprese quelle di registrazione ed i diritti di segreteria, sono a totale carico concessionario, nessuna eccettuata o esclusa, con rinuncia dell'aggiudicatario medesimo ad ogni eventuale diritto di rivalsa.

CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Concessionario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Tribunale di Torre Annunziata.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, i dati personali forniti dai partecipanti alla gara saranno raccolti presso il comune per le finalità di gestione dell'aggiudicazione del contratto oggetto del presente bando e saranno trattati anche successivamente all'aggiudicazione per le sole finalità inerenti alla gestione dello stesso. Con la presentazione e sottoscrizione dell'offerta, si intende autorizzato il trattamento dei dati di cui trattasi.