



CITTA' DI ISPICA

==00==

CONCESSIONE PER LA GESTIONE IN LOCAZIONE DEL
GAZEBO-PERGOLATO, DA ADIBIRE A BAR PER LA
SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E
BEVANDE E PER IL SERVIZIO DI CONTROLLO DELL'AREA
DENOMINATA "VIGNALE SAN GIOVANNI"

CAPITOLATO D'ONERI

Ispica, 06/12/2018

IL CAPO SETTORE SERVIZI FINANZIARI
(Rag. Maria Blandizzi)

Maria Blandizzi

Art. 1 – FINALITA' ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune intende affidare all'interno dell'area denominata "Vignale San Giovanni" sita in Ispica e ubicata all'uscita est della Cava d'Ispica, prospiciente la strada "Barriera", in prossimità dell'incrocio con la SS. 115, la gestione del Gazebo con pergolato, da adibire a bar ed attività di pubblico esercizio (somministrazione di alimenti e bevande), con relativa struttura di servizio (locali igienico-sanitari) allacciato ai servizi di rete quali acqua, fognatura ed energia elettrica, e l'area di ristoro di pertinenza, nonché il controllo generale del "Vignale San Giovanni", che racchiude tanti elementi significativi di quanto offre Cava d'Ispica facilmente raggiungibili e visitabili. Nella suddetta area è posizionata la Zona della Necropoli e degli aggrottati, nonché la Chiesetta, luogo di informazione e documentazione del sito archeologico e della necropoli. L'ex Chiesetta è attigua a un'area attrezzata con panchine, tavoli pic-nic in cui è ubicato il superiore Gazebo-pergolato. Tutta l'area è servita dall'ampio parcheggio, che presenta al suo interno, uno scavo archeologico, opportunamente recintato, da cui inizia il percorso pedonale che consente di raggiungere le zone del sito oggetto della presente concessione. Oltre alla gestione del Gazebo con pergolato, da adibire a Bar, del servizio di controllo generale del Vignale, il Comune intende affidare l'utilizzo dell'area per lo svolgimento annuale, di attività culturali, sociali, ludiche e ricreative.

E' possibile recuperare e riqualificare mediante interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione dell'intera struttura lignea del Gazebo e del pergolato, attraverso verniciatura con impregnante, realizzazione della copertura in rame, rifacimento degli impianti, infissi e installazione dei sanitari e quant'altro, sotto l'alta sorveglianza dell'ufficio Tecnico comunale-servizio manutenzione immobili comunali.

L'attività di pubblico esercizio, così come l'apertura e chiusura dell'area nonché lo svolgimento di eventi a vario titolo, dovrà essere esercitata per tutto il tempo dell'anno, limitatamente agli orari annuali di apertura della stessa con apertura giornaliera dalle 8.00 alle 18.00/17.00 nel periodo autunnale/invernale e dalle 8.00 alle 22.00/23.00 nel periodo primavera/estate. E' fatta salva la possibilità di richiedere, in occasione di particolari eventi/iniziative, deroghe agli orari da indirizzare al Comune di Ispica e che dovranno da quest'ultimo essere espressamente autorizzate, ma che comunque non potranno protrarsi prima delle 7.00 e non oltre le ore 24.00 di ogni giorno.

L'area del Gazebo-pergolato, delle relative strutture di servizio e quella di ristoro, meglio individuate e definite nella cartografia allegata, sono affidate nello stato e consistenza in cui si trovano.

In caso di forti piogge o in condizioni metereologiche avverse che potrebbero mettere a rischio l'incolumità pubblica, previa comunicazione del Responsabile dell'Ufficio competente, l'area dovrà essere chiusa al pubblico.

Art. 2 – CARATTERISTICHE E CONDIZIONI PREVISTE

La gestione complessiva comprende:

- Gazebo adibito a bar con relative strutture di servizio (servizi igienici- pergolato) ed area di ristoro di pertinenza ad esso;
- servizi di sorveglianza e presidio dell'area, custodia con apertura e chiusura dei cancelli di accesso, servizi diversi di pulizia dei vialetti, manutenzione e scerbatura del verde pubblico annesso alla suddetta area;
- utilizzo dell'area per lo svolgimento annuale, di attività culturali, sociali, ludiche e ricreative; come meglio individuate nelle planimetrie di cui agli allegati "A e B" e come dettagliatamente descritto agli art. 5 e 11.

Il concessionario dovrà essere in possesso, alla data di presentazione dell'offerta, ed a pena di esclusione, dei requisiti personali e professionali previsti dalla normativa vigente e relativi alla somministrazione di alimenti e bevande.

L'Amministrazione comunale è titolare di tutte le attività che si svolgono all'interno del parco. Il concessionario dovrà pertanto richiedere all'Amministrazione comunale apposite autorizzazioni preventive quando intenda realizzare nel corso dell'anno iniziative/eventi che coinvolgano non solo le aree di ristoro di pertinenza del Gazebo-bar ma anche altre zone dell'area nelle quali svolgere attività culturali, sociali, ludiche e ricreative.

L'Amministrazione comunale garantisce la pubblica illuminazione nell'intero dell'area e nelle aree non pertinenti al Gazebo-bar.

Il concessionario provvederà all'obbligo di assicurazione sulla responsabilità civile verso terzi del Gazebo-bar e relativi servizi e delle aree di ristoro pertinenti sulle quali si svolgerà l'attività di alimentazione e somministrazione di bevande, nonché, anche se temporanea, delle aree sulle quali si svolgeranno le attività culturali, sociali, ludiche e ricreative, nelle ore di apertura del Vignale San Giovanni, per tutto il periodo di durata della concessione, così come meglio specificato all'art. 9.

Per l'eventuale recupero e riqualificazione (manutenzione straordinaria o ristrutturazione) del Gazebo-bar con relative strutture di servizio (servizi igienici, pergolato) e sistemazione dell'area di ristoro di pertinenza, di cui all'art. 1, il concessionario dovrà:

- presentare elaborati con planimetrie dell'area da destinare al Gazebo-bar ed alle strutture di servizio con il suo corretto posizionamento, piante e sezioni e prospetti dell'installazione proposta, schede tecniche dei materiali, relazioni tecniche ed illustrative sia per gli arredi interni che per gli esterni;
- arredare con tavoli e sedie di colori e toni tenuti in armonia con il contesto, in legno o in metallo di struttura leggera, forme e materiali tradizionali o contemporanei;
- allestire il Gazebo adibito a bar e le aree di pertinenza nonché realizzare le opere accessorie (progetto di massima) a proprie cura e spese, per rendere fruibile il punto di ristoro nel più breve tempo possibile;
- realizzare a proprie cura e spese il progetto gestionale dell'area del Gazebo adibito a bar e relativi servizi, per un periodo di anni 6, eventualmente rinnovabili per ulteriori anni 6, decorrenti dalla stipula del relativo contratto;
- ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche;
- le realizzazioni di cui ai precedenti punti dovranno essere autorizzate mediante approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
- presentare il progetto migliorativo soltanto dopo che sia divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva della concessione;
- realizzare entro l'inizio del periodo invernale successivo alla consegna dell'area e/o comunque entro 60 giorni dall'ottenimento delle autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione del Gazebo-bar e delle relative strutture di servizio (servizi igienici, pergolato) ed eventuale sistemazione dell'area di ristoro di pertinenza. L'impianto elettrico dovrà essere realizzato in conformità alla normativa vigente e dovrà essere eseguito a regola d'arte.

Per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo potranno essere usati impianti a scelta dell'assegnatario che garantiscano gli standard necessari.

Art. 3 – DECORRENZA, DURATA ED EVENTUALE RINNOVO DELLA CONCESSIONE

Tutti gli effetti attivi e passivi della concessione decoreranno dalla data di stipula del relativo contratto.

La concessione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di consegna dell'area data in concessione. Il verbale di consegna verrà redatto in contraddittorio tra le parti, entro 15 giorni dalla stipula del contratto di concessione. Alla scadenza la concessione termina di diritto, senza possibilità di rinnovo e proroga taciti e senza necessità di disdetta o comunicazione alcuna tra le parti. Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione economica, il contratto potrà essere rinnovato, per una sola volta, per una durata non superiore a quello del contratto iniziale (massimo anni 6).

Qualora il concessionario voglia avvalersi di tale possibilità, almeno centoventi (120) giorni prima della scadenza potrà richiedere, per iscritto, il rinnovo della concessione. In tal caso l'Amministrazione Comunale nella permanenza dei requisiti generali, morali e professionali richiesti al concessionario ed al soggetto, se non coincidente con il concessionario, preposto da quest'ultimo per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed, altresì, in assenza di significative contestazioni rivolte dal Comune al concessionario o al soggetto preposto durante gli anni di concessione già trascorsi, previa valutazione economica potrà concedere il rinnovo con atto scritto, da comunicare al concessionario entro i sessanta giorni successivi alla data di ricevimento della richiesta. Qualora concesso il rinnovo si procederà a stipulare nuovo contratto. In assenza o carenza dei presupposti suddetti il rinnovo sarà, viceversa negato.

Art. 4 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario:

- taglio dell'erba dell'intero parco; da marzo a ottobre secondo programma di manutenzione del verde pubblico;
- la potatura e scerbatura delle siepi secondo programma di manutenzione stabilito con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- la potatura, o l'abbattimento qualora ne ricorrano i casi, delle piante (alberature ed arbusti);
- il ripristino e la manutenzione dei vialetti pedonali;
- la manutenzione e/o la sostituzione della pavimentazione di pertinenza;
- il ripristino e la manutenzione delle recinzioni e dei cancelli di accesso al parco;
- il ripristino e la manutenzione degli impianti dei servizi pubblici (acquedotto, energia elettrica, fognario, ecc.).

Il concessionario, con la stipula del contratto di concessione, si impegna ed obbliga a quanto segue:

1) Utilizzo della struttura a Gazebo-bar con relative strutture di servizio (servizi igienici, pergolato) e dell'area di ristoro di pertinenza, nonché delle aree sede di svolgimento di eventi/iniziative diversi, per le finalità cui gli stessi sono destinati, impegnandosi ad offrire un servizio di ristoro e di svago a tutte le persone che fruiscono l'area del Vignale San Giovanni, mantenendo pulita la zona di pubblico esercizio e attrezzando a propria cura e spese, di ombrelloni, tavoli, sedie e quant'altro necessario per rendere fruibile la stessa;

2) Garantire la custodia, gestione, regolare manutenzione e pulizia dell'area e del Gazebo-bar oggetto della concessione;

3) Provvedere a proprie spese, per l'area Gazebo-bar compreso servizi igienici, pergolato, area di ristoro di pertinenza:

- alla sistemazione generale delle aree e strutture date in concessione;
- alla manutenzione ordinaria di tutte le strutture compresi i relativi impianti (idrici, igienicosanitari/fognari, elettrici), atta a conservare le stesse nelle condizioni migliori di efficienza e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, mediante la sostituzione o riparazione di parti alle quali vengono arrecati danni o soggette a normale usura;
- allestimento di pannelli introduttivi al sito (chiesette e necropoli);

- manutenzione ordinaria della necropoli;
- stampa di depliant per pubblicizzare al massimo il sito in oggetto;
- allestimento di eventuale segnaletica turistica.

4) Provvedere alle seguenti operazioni giornaliere e periodiche:
operazioni giornaliere:

- locali Gazebo-bar, aree di ristoro di pertinenza e gazebo, oggetto della somministrazione di alimenti e bevande: lavaggio ed igienizzazione di tutte le apparecchiature ed attrezzature impiegate secondo proprio programma HCCP, lavaggio dei pavimenti e delle pareti e loro disinfezione, spolveratura e pulizia generale dei tavoli, delle sedie, delle panche ed altri arredi, delle porte interne ed esterne, compresa la fornitura di tutti gli accessori di servizio e prodotti di pulizia necessari;

- servizi igienici di pertinenza del Gazebo-bar: lavaggio dei pavimenti, delle pareti, degli apparecchi igienico-sanitari (lavandini, tazze w.c., orinatoi, ecc.) e loro disinfezione, spolveratura e pulizia generale delle porte interne ed esterne, compresa la fornitura di carta igienica, sapone e carta asciugamani e di tutti i prodotti di pulizia necessari;

- raccolta rifiuti: pulizia/spazzamento compreso lo svuotamento dei cestini (mattina e pomeriggio), raccolta delle cartacce e rifiuti abbandonati e conferimento in appositi contenitori, questi ubicati in luogo idoneo concordato/definito con l'Ufficio Ecologia del Comune;

operazioni periodiche:

- canoni utenze del chiosco-bar, delle relative strutture di servizio e delle aree di ristoro di pertinenza (acqua potabile, scarico acque, energia elettrica, telefono, ecc.);

- al pagamento della TARSU, della TARI;

Settimanale conferimento dei rifiuti presso la piattaforma ecologica comunale o altra frequenza e modalità di conferimento da concordare con l'Ufficio Ecologia; tali attività dovranno rispettare il criterio di raccolta e conferimento dei rifiuti in modo differenziato tra loro (esempio: carta, plastica, vetro, ferro, verde, frazione secca, umido, ecc....).

5) Arredare con tavoli e sedie di colori e toni tenuti in armonia con il contesto, in legno o in metallo di struttura leggera, forme e materiali tradizionali o contemporanei;

6) Provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e a presentare la documentazione e/o le dichiarazioni prescritte dalla normativa di settore vigente per l'avvio del pubblico esercizio;

7) Provvedere a sua esclusiva cura e spese alla realizzazione degli allacci alle reti dei servizi e sotto servizi e/o dei contratti per le utenze necessarie per svolgere l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, acque di scarico, acquedotto, gas, energia elettrica, telecomunicazione, nonché alla relativa richiesta dei permessi e delle autorizzazioni necessarie;

8) Provvedere a sue spese al pagamento dei consumi relativi alle utenze descritte al punto precedente, nonché all'attivazione/intestazione delle stesse;

9) Esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa statale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia;

10) Acquisire a proprio nome ed a propria cura e spese eventuali nuove autorizzazioni, licenze, permessi o nulla osta, comunque denominati, di competenza di Pubbliche Autorità (Comune compreso) necessari per ogni futura realizzazione;

11) Non installare macchine automatiche per il gioco d'azzardo;

12) Divieto di sosta di qualsiasi automezzo, anche di proprietà od a servizio della gestione, con la sola esclusione dei mezzi necessari alle operazioni di manutenzione, di carico e scarico merci, per il tempo strettamente necessario alla loro esecuzione e alle operazioni. Ogni altro comportamento verrà sanzionato ai sensi del codice della strada;

13) Obbligo insindacabile di chiusura del parco quando il Sindaco, o l'ufficio Tecnico o l'ufficio di Polizia Locale lo impongano per qualsiasi motivo;

14) Provvedere a propria cura e spese, all'organizzazione di iniziative/eventi culturali, sociali, ludiche e ricreative, all'interno dell'area del Vignale San Giovanni, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, ed all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni prescritte dalla normativa di settore vigente per l'avvio e lo svolgimento di tali attività, così come a presentare la documentazione e/o le dichiarazioni prescritte dalla stessa normativa, nonché alla custodia, gestione, regolare manutenzione/sistemazione generale iniziale e finale delle aree interessate;

16) Migliorie:

16.1 Divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva della concessione/assegnazione, avrà titolo per:

a) predisporre un progetto di massima sulla manutenzione straordinaria che si vuole eseguire al Gazebo e al Pergolato e sulla pavimentazione da eseguire nell'area di pertinenza dello stesso, nonché sulla disposizione degli arredi (tavoli, sedie, panche in legno ecc.) utili al ristoro degli utenti;

16.2 Successivamente alla stipula del contratto di concessione e del verbale di consegna dell'area, qualora esegua nuovi lavori:

a) realizzare/ultimare entro 60 giorni dal verbale di consegna o dall'ottenimento delle autorizzazioni Comunali, le migliorie;

b) presentare, se necessario, richiesta di agibilità della/e struttura/e, una volta ultimata/e;

c) presentare una SCIA al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Ispica per l'avvio dell'attività di pubblico esercizio, una volta ottenuta l'agibilità della/e struttura/e;

16.3 Cedere gratuitamente al Comune, al termine del contratto di concessione, le migliorie eseguite alla struttura oggetto di concessione in buono stato di conservazione generale, il quale entrerà nella piena e libera disponibilità del Comune, compresa ogni eventuale incorporazione o miglioria. Nessun indennizzo, rimborso e/o compenso a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario;

16.4 Rendere immediatamente fruibile l'utilizzo dell'area, garantendo l'apertura, la chiusura, la pulizia, la sorveglianza e servizio bar, utilizzando le strutture già in dotazione nelle more della realizzazione dei lavori di miglioria;

16.5 Manutenzione straordinaria delle eventuali migliorie apportate all'area denominata Vignale San Giovanni ed alle relative strutture (recinzioni, panchine), solamente dopo accordo e specifica autorizzazione preventiva richiesta all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Ispica.

Il Concessionario, inoltre, ha la facoltà/possibilità di:

- chiusura di un numero di giorni da concordare con il Comune con preavviso scritto di almeno 15 giorni, per necessità istituzionali, feste religiose o feste nazionali – Natale, Pasqua, ecc.
- eventuali chiusure straordinarie nell'anno; tali, potranno essere preventivamente autorizzate dal Comune previa apposita richiesta da presentare almeno 15 giorni prima.

Art. 5 – CANONE DI CONCESSIONE E PAGAMENTO

Il canone annuo dovuto al Comune per la concessione dell'area e delle strutture sarà determinato sulla base della migliore offerta presentata dal soggetto che risulterà aggiudicatario della concessione.

Il canone annuo da pagarsi al Comune posto a base di gara, è di € 3.847,00 (euro tremilottocentoquarantasette), iva di legge esclusa. Detto importo si intende complessivamente remunerativo per l'utilizzo del Gazebo- Pergolato da adibire a bar, delle relative strutture di servizio e dell'area di ristoro pertinenziale ad esso date in gestione. Il concessionario si impegna a versare il canone annuo mediante due rate semestrali anticipate di pari importo, entro dieci giorni dall'inizio del semestre cui si riferiscono (entro il 10 gennaio ed entro il 10 luglio di ogni anno di durata del contratto).

La prima rata deve essere versata prima della redazione del verbale di consegna dell'area concessa.

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune di Ispica, mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario. Le parti convengono di aggiornare annualmente il canone di concessione alle variazioni intervenute nell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati in misura pari al 75% delle variazioni stesse. Le parti convengono che l'aggiornamento del canone decorre automaticamente dal mese successivo al primo anno di conduzione, in base alle variazioni dell'ISTAT relative all'anno trascorso.

In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto. Il pagamento del canone convenuto non potrà essere sospeso o ritardato, fatto salvo il diritto del conduttore di far valere le sue eventuali ragioni in separato giudizio. In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 CC) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi del presente capitolato. Il canone annuo posto a base di gara, non ribassabile, quantificato in € 3.847,00 (euro tremilaottocentoquarantasette/00) – iva di legge esclusa –

Sono a carico del concessionario:

- 1) l'acquisto di arredo urbano ed attrezzature necessarie al buon funzionamento del Gazebo-Pergolato da adibire a bar;
- 2) il recupero e riqualificazione mediante interventi di manutenzione straordinaria per la ristrutturazione del Gazebo e Pergolato che si presentano in stato di degrado, e relative strutture di servizio e l'area di ristoro di pertinenza, da effettuarsi a cura e spese del gestore, sulla base di un progetto redatto dal concessionario e condiviso dall'Ente proprietario.

Art. 6 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

E' fatto espresso divieto di cessione del contratto di concessione del Gazebo-Pergolato e dell'area di ristoro di pertinenza ad esso. L'oggetto della concessione non può essere fatta oggetto di sub concessione.

Del pari, anche se l'attività di somministrazione può, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 8 del presente capitolato, essere esercitata da un soggetto preposto dal concessionario, il pubblico esercizio attivato nell'area oggetto di concessione deve essere intestato al concessionario.

Nel caso in cui durante il periodo di vigenza del contratto di concessione, cessioni di azienda, trasformazioni societarie di qualsiasi genere, fusioni o scissioni riguardino il soggetto concessionario, tali circostanze devono essere preventivamente comunicate da quest'ultimo al Comune di Ispica dichiarando il possesso anche da parte del soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione o da parte del cessionario di tutti i requisiti previsti per i "Soggetti ammessi a presentare offerta" dalle procedure di gara.

In ogni caso gli atti di trasformazione, fusione, scissione riguardanti il soggetto concessionario non hanno effetto nei confronti del Comune di Ispica fino a che il cessionario ovvero il soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione, fusione o scissione non abbia dichiarato e/o documentato l'effettivo possesso di tutti i requisiti previsti dal presente capitolato.

Nei sessanta giorni successivi alla realizzazione di tale ultimo adempimento il Comune di Ispica può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto di concessione e di gestione dell'attività con effetti risolutivi sulla situazione in essere laddove, in relazione alle dichiarazioni e/o documentazioni rese non risultino, in base alle verifiche effettuate, sussistere in capo al soggetto subentrante i requisiti previsti dal bando di gara.

Art. 7 – SOGGETTO PREPOSTO ALL'ATTIVITÀ' DI SOMMINISTRAZIONE

Se non coincidente con il concessionario quest'ultimo deve, in funzione della stipula della contratto di concessione dell'area, comunicare il nominativo del soggetto preposto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. A tale comunicazione deve essere obbligatoriamente allegata la dichiarazione sostitutiva resa dal preposto.

Nel caso in cui durante il periodo di vigenza della concessione il concessionario dovesse individuare nuovi o diversi soggetti preposti all'attività di somministrazione, deve esserne data preventiva comunicazione al Comune concedente ed anche a tale comunicazione deve essere obbligatoriamente allegata, per la verifica da parte del Comune di Ispica, la dichiarazione in merito al possesso dei requisiti generali, morali e professionali di cui al comma precedente e prescritti dalle procedure di gara da parte del nuovo soggetto preposto dal concessionario allo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Art. 8 – GARANZIE: CAUZIONE DEFINITIVA, COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario dovrà presentare la cauzione definitiva stabilita nella misura pari al 10% dell'importo contrattuale, che deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto di concessione. La cauzione definitiva deve essere prestata/constituita nelle forme di legge (art. 103 D.Lgs. 50/2016). Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata della concessione a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dal presente Capitolato, del risarcimento.

Il concessionario esonera espressamente il Comune di Ispica da ogni responsabilità per danni alle persone od alle cose anche di terzi che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto del presente capitolato e da ogni attività in genere, comprese le attività primarie, secondarie e accessorie, nulla eccettuato o escluso. Il concessionario è direttamente responsabile verso il Comune di Ispica e/o verso terzi dei danni causati per sua colpa e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati per sua colpa da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa concessa. Il concessionario è, inoltre, in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia e dalla negligenza propria e del personale alle proprie dipendenze.

Il concessionario, pertanto, ha l'obbligo prima della stipula del contratto di concessione di contrarre, mantenendola accesa per tutta la durata della concessione, idonea polizza assicurativa RCT/RCO che copra eventuali danni, o subiti dai prestatori d'opera, a copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione dei servizi oggetto della concessione di cui al presente capitolato con espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande, che esoneri il Comune da qualsiasi tipo di responsabilità. Tale polizza assicurativa dovrà avere un massimale unico, per sinistro e persone cose o animali, adeguato al rischio e comunque non inferiore a:

- R.C.T. (Responsabilità civile verso terzi):

- € 2.000.000,00 (due milioni) per sinistro;
- € 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila) per danni a persone;
- € 1.000.000,00 (un milione) per danni a cose e animali;

- R.C.O. (Responsabilità civile verso prestatori di lavoro):

- € 2.000.000,00 (due milioni) per sinistro;
- € 1.000.000,00 (un milione) per danni a persone; - Copertura rischio locativo:
- € 200.000,00 (duecentomila) per sinistro.

I massimali assicurati non costituiscono limitazioni delle responsabilità del concessionario, né nei confronti del Comune, né nei confronti dei terzi danneggiati. Il contratto di assicurazione, dovrà inoltre specificatamente richiamare almeno le seguenti clausole da non intendersi come esaustive rispetto alla condizioni da garantire:

1) Definizione estesa di terzi;

- 2) Responsabilità civile derivante dalla conduzione-gestione manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) Proprietà ed uso di macchinari e attrezzature;
- 4) Servizio di gestione Bar;
- 5) Distribuzione manuale e/o automatica di cibi, bevande e simili;
- 6) D.Lgs. 81/2008;
- 7) Danni da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas, elettricità, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa;
- 8) Danni da sospensione o interruzione attività almeno fino a 50.000 euro;
- 9) Rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Ispica.

Il concessionario comunicherà tempestivamente il verificarsi di eventuali infortuni o incidenti verificatisi durante l'attività ed accorsi all'utenza.

Il concessionario dovrà munirsi anche di polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione per danni ed atti vandalici agli impianti tecnologici, all'arredamento ed alle attrezzature in esso contenuti di proprietà comunale.

All'atto della sottoscrizione del contratto dovrà essere fornita copia di tali polizze.

La mancata stipulazione delle polizze assicurative di cui sopra determina la revoca dell'affidamento. Il concessionario si impegna a mantenere le coperture assicurative per tutta la durata del contratto.

Art. 9 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLO SVOLGIMENTO DELLA ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

Il pubblico esercizio deve essere sempre aperto al pubblico per tutto il tempo dell'anno, limitatamente agli orari annuali di apertura dell'Area denominata "Vignale San Giovanni". Eventuali periodi di chiusura per necessità istituzionali, feste religiose o feste nazionali (Natale, Pasqua, ecc.), dovranno essere concordati con il Comune con preavviso scritto di almeno 15 giorni. Eventuali chiusure straordinarie nell'anno, potranno essere preventivamente autorizzate dal Comune previa apposita richiesta da presentare almeno 15 giorni prima. Nell'ambito dell'area concessa può svolgersi esclusivamente l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, (con le eventuali attività complementari di intrattenimento e svago con detta destinazione compatibili) da esercitarsi nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008), previdenziale, contributiva e assicurativa, oltre che dei regolamenti/ordinanze comunali in materia di orari dei pubblici esercizi e di emissioni sonore, anche con riferimento ai contenuti del Piano Acustico comunale.

Lo svolgimento delle predette attività è interamente ed esclusivamente a carico e ricade sotto la responsabilità esclusiva del concessionario, con esclusione di qualsiasi onere o responsabilità a carico del Comune concedente. L'attività di pubblico esercizio è sottoposta alla normativa di carattere igienico-sanitario, di sicurezza e ordine pubblico vigente in materia.

In ogni caso l'attività del pubblico esercizio, fatta salva la possibilità di richiedere, in occasione di particolari eventi, deroghe da indirizzare al Comune di Ispica e che dovranno da quest'ultimo essere espressamente autorizzate, non può protrarsi oltre le ore 24.00 di ogni giorno. L'autorizzazione per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande non sarà trasferibile in locali e spazi diversi da quelli dati in concessione.

Art. 10 – ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è obbligato a tutte le spese di acquisto e installazione delle attrezzature, quelle di gestione, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria per gli interventi di miglioria per i quali il concessionario si è obbligato a realizzarli secondo quanto indicato e proposto in sede di gara e secondo i tempi e modalità previste, di riparazione, oltre che i

pagamenti relativi alle utenze, imposte e tasse presenti e future (ad es. acqua, luce, gas, tarsi, ecc. nessuna esclusa) sono ad esclusivo carico del concessionario.

Il concessionario deve inoltre nel rigoroso rispetto della disciplina normativa in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs n. 81/2008) e quindi anche avvalendosi, richiedendo o prescrivendo l'utilizzo di tutti i necessari dispositivi di protezione individuale e collettiva se necessari:

1) collocare nell'area coperta/scoperta di ristoro fatta oggetto di concessione cestini portarifiuti di qualità e quantità adeguate, in colori tenuti in armonia con il contesto, in legno o in metallo di struttura leggera;

2) procedere al quotidiano svuotamento o in modo tale che non si verificano accumuli di rifiuti al loro interno dei cestini installati nell'area fatta oggetto di concessione, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere in regola con tutti gli obblighi di legge previsti in ambito lavorativo;

3) procedere al controllo (presidio), sorveglianza e custodia (apertura e chiusura) dell'area, comprendente:

- controllo quotidiano di tutta Area , almeno due volte nell'arco della giornata, provvedendo a:

- segnalare al Comando di Polizia Locale del Comune di qualsiasi evento, comportamento o azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti il parco che possano avere rilevanza sotto il profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità;

- apertura e chiusura dei cancelli di accesso all'area secondo il seguente calendario:

- periodo dal 1 maggio al 30 settembre dal lunedì alla domenica continuativamente, dalle ore 8,00 alle ore 22.00/23,00 da prorogarsi massimo alle ore 24,00 previa autorizzazione del Comune

- periodo dal 1 ottobre al 30 aprile dal lunedì alla domenica continuativamente, dalle ore 8,00 alle ore 17.00/18,00 e comunque da determinarsi con Ordinanza del Sindaco;

4) procedere alla pulizia generale vialetti dell'Area denominata "Vignale San Giovanni", anche avvalendosi di ditte terze che devono essere in regola con tutti gli obblighi di legge previsti in ambito lavorativo, comprendente:

- quotidiana pulizia/spazzamento, raccolta fogliame, asportazione di erbacce/graminacee, sassi e ramaglie;

- svuotamento dei cestini porta rifiuti (mattina e pomeriggio) con pulizia dell'area circostante agli stessi;

- deposito in appositi contenitori dei suddetti rifiuti, ubicati in luogo idoneo concordato con l'Ufficio Ecologia;

- settimanale conferimento dei rifiuti presso la piattaforma ecologica comunale o altra frequenza e modalità di conferimento da concordare con l'Ufficio Ecologia; tali attività dovranno rispettare il criterio di raccolta e conferimento dei rifiuti in modo differenziato tra loro (esempio: carta, plastica, vetro, ferro, verde, frazione secca, umido, ecc....);

5) attivarsi e segnalare alle Forze dell'Ordine (Carabinieri, Polizia, Comando di Polizia Locale) qualsiasi evento, comportamento o azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti l'area data in concessione e quella limitrofa che possano avere rilevanza sotto il profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità;

6) organizzare direttamente o su proposta dell'Amministrazione Comunale lo svolgimento annuale, di attività culturali, sociali, ludiche e ricreative, mediante apposito programma annuale da definire in accordo con l'Amministrazione e comunque previa autorizzazione della stessa, provvedendo alla complessiva gestione dei diversi eventi/iniziative, avendo cura a proprie spese di tutto quanto occorrente per l'organizzazione/realizzazione e lo svolgimento delle stesse.

Art. 11 – AVVIAMENTO

Concedente e Concessionario convengono e precisano che non trovano applicazione le disposizioni in materia di locazione incompatibili con il regime concessorio e, in particolare, non trovano applicazione gli articoli 8, 27, 28, 29, 34, 38, 39 e 40 della legge 392/1978 ss. mm. ii.

Inoltre convengono in ogni caso che non si configura come affitto di beni immobili, ed al termine della concessione dell'area e della relativa gestione del Gazebo-Pergolato da adibire a bar, il concessionario così come l'eventuale soggetto preposto all'attività di somministrazione non potranno rivendicare in alcun caso nei confronti di alcuno ed in particolare nei confronti del Comune di Ispica il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per perdita di avviamenti commerciali.

Art. 12 – RECESSO ANTICIPATO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone preavviso al Comune concedente, a mezzo lettera raccomandata a.r., almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 13 – RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE PER INADEMPIENZE

Il Comune revoca la concessione e risolve unilateralmente il contratto di concessione in caso di gravi inadempienze imputabili al concessionario. Sono considerate, a tal fine, gravi inadempienze:

- la mancata sottoscrizione del verbale di consegna entro 15 gg. dalla stipula del contratto di concessione, su invito del Concedente;
- la mancata conduzione e gestione del Gazebo-Pergolato da adibire a bar;
- la mancata presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) entro due mesi dalla data del verbale di consegna dell'area;
- tutti i casi di decadenza e revoca dell'autorizzazione all'esercizio del Pubblico Esercizio previsti dalle norme vigenti, principalmente contenute nel R.D. 773/1931 e ss. mm. ii. (T.U.L.P.S., si veda in particolare l'art. 100), nel relativo regolamento di attuazione (R.D. 635/1940 e ss. mm. ii.) e nella L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 e ss. mm. ii.;
- l'omesso pagamento del canone di concessione, anche parziale, o, fatto salvo quanto espresso all'art. 10 del presente capitolato, ritardi superiori a tre mesi, mancato pagamento che produrrà ipso jure, gli effetti di cui all'art. 1465 del codice civile;
- il mutato uso dell'area e delle strutture ivi insediate concesse;
- la cessione del contratto di concessione o la sub concessione dell'area e delle strutture ivi insediate concesse;
- il venir meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, della facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la pubblica amministrazione;
- il mancato esercizio, anche parziale, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel Gazebo da adibire a bar non preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, fatto che produrrà oltre alla risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario il conseguente risarcimento dei danni, salvo sia intercorso giustificato motivo indipendente dalla volontà del concessionario.;
- l'accertata violazione di anche uno solo degli obblighi di cui al presente capitolato.

In tutti i predetti casi la risoluzione unilaterale è preceduta da contestazione scritta degli addebiti con fissazione di un termine non inferiore a cinque giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe. Nei casi predetti il Comune procede ad incamerare la cauzione definitiva. Trovano, inoltre, applicazione tutte le altre sanzioni (pecuniarie, sospensive o di altro tipo) previste in materia di pubblici esercizi. Il Comune ha inoltre titolo a risolvere unilateralmente il contratto di concessione dell'area in caso di fallimento o sottoposizione a procedure

fallimentari/concorsuali del concessionario. Sarà equiparato all'inadempimento e quindi regolamentato secondo le prescrizioni del precedente comma, qualsiasi segnalazione da parte dei competenti uffici di igiene e sanità pubblica, in merito ad irregolarità nella conduzione del complesso.

L'Amministrazione Comunale inoltre avrà il diritto di procedere alla risoluzione del contratto per colpa del concessionario nei seguenti casi:

- se la ditta fosse dichiarata in stato fallimentare o di insolvenza o avesse richiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- se fosse dimostrata frode da parte della ditta o collusione con personale appartenente all'amministrazione Comunale;
- se si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione;
- se la ditta cedesse a terzi l'esecuzione della gestione o parte di essa.

Art. 14 – PENALI E SANZIONI

Qualora, nei periodi di apertura, il Gazebo-bar risultasse inagibile ed i servizi connessi, anche quelli di controllo dell'Area, sospesi per qualsiasi causa imputabile alla ditta concessionaria, verrà applicata una penale giornaliera di euro 80,00. Qualora il periodo di inagibilità sia superiore a giorni 20, l'appalto così come previsto all'articolo 15 si risolverà di diritto.

In caso di accertato inadempimento da parte della ditta concessionaria/assegnataria di una qualsiasi delle prescrizioni previste nel presente Capitolato l'Amministrazione comunale procederà con regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese e potrà applicare una sanzione di euro 100,00 ad euro 500,00. In caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione Comunale, dopo il 2° avvertimento scritto, e a suo insindacabile giudizio, dichiarerà la risoluzione del contratto con effetto immediato, fatto salvo comunque il diritto di risarcimento dei danni. Qualora sia accertato ad insindacabile giudizio dell'amministrazione Comunale, da parte degli organi tecnici comunali preposti al controllo, l'inadempimento dell'onere dell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, si disporrà inoltre l'incameramento in tutto o in parte della fidejussione a seconda dell'entità dell'inadempimento accertato. Qualora non venga osservato il divieto di sosta di qualsiasi automezzo, anche di proprietà od a servizio della gestione, fatta eccezione la sola esclusione dei mezzi necessari alle operazioni di manutenzione, di carico e scarico merci, per il tempo strettamente necessario alla loro esecuzione o operazioni, saranno applicate sanzioni ai sensi del codice della strada.

Art. 15 – ISPEZIONE DEI BENI CONCESSI

Il Comune di Ispica, quale concedente, potrà in qualunque momento procedere all'ispezione dei beni concessi, senza preavviso al Concessionario.

Art. 16 – RESTITUZIONE DELL'AREA IN CONCESSIONE

Salvo diverse intese tra le parti, alla scadenza della concessione, comunque intervenuta e, quindi, alla prima scadenza, ovvero alla scadenza della eventuale proroga o rinnovo concessi, in caso di recesso e nei casi previsti dalla presente convenzione, di risoluzione anticipata, l'area data in concessione deve essere riconsegnata al Comune nello stato e consistenza quo ante e con tutti i manufatti, le addizioni, modifiche o migliorie successivamente installate da parte del concessionario. Il concessionario, pertanto, si impegna ed obbliga a riconsegnare l'area e le strutture concesse ed a cedere al Comune di Ispica le eventuali migliorie realizzate in buono stato di conservazione, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il concessionario con la stipula del contratto di concessione assume l'obbligo della riconsegna dell'area e delle strutture concesse e della cessione gratuita al Comune di Ispica di tutte le

migliorie eseguite anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, intenda recedere unilateralmente dalla concessione/contratto prima della scadenza pattuita. Della riconsegna dell'area verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale attestante lo stato dell'area stessa.

ART. 17 – RISPETTO DELLA NOMRATIVA SUI RAPPORTI DI LAVORO

Il concessionario aggiudicatario dovrà osservare nei riguardi dei propri addetti, siano essi dipendenti, con contratto di collaborazione o soci, tutte le leggi, le disposizioni dei contratti collettivi nazionali di lavoro sul versante normativo e salariale, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria ed ogni altra norma vigente o che sia emanata durante l'appalto in oggetto nelle summenzionate materie, come in tema da assicurazioni sociali e di contratti pubblici che trovi comunque applicabilità al presente appalto. Il personale impiegato dovrà rispondere ai requisiti, alle prescrizioni ed agli adempimenti previsti dalle vigenti norme igienico sanitarie.

Art. 18 – CLAUSOLA GENERALE

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato d'oneri e dal contratto di concessione, si rimanda alle disposizioni di legge applicabili in materia di concessione di aree soggette ad uso pubblico, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'oggetto.

Art. 19 – FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione relativa al contratto di concessione dell'area è competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Ragusa.

Art. 20 – SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico del concessionario tutte le eventuali spese di stipula del contratto di concessione, di registro ed accessorie, dovute secondo le leggi in vigore. Il contratto di concessione, è sottoscritto mediante scrittura privata da registrare in caso d'uso con tutte le spese a carico del concessionario.

Art. 21 - ALLEGATI

A) Planimetria generale dell'Area denominata "Vignale San Giovanni" area destinata al servizio di controllo da parte del Concessionario;

B) Planimetria Gazebo-Pergolato da adibire a bar e relative strutture di servizio;

Le superiori planimetrie contengono la descrizione generale del tipo di interventi consigliati per le migliorie e manutenzione straordinaria sull'area concessa in gestione.