

CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE DI AREA PUBBLICA PRESSO LA TORRE DI BARBARESCO PER L'INSTALLAZIONE DI UN CHIOSCO BAR AMOVIBILE DENSTINATO ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E INFO POINT

ART. 01 - FINALITA' E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Oggetto del presente capitolato è l'assegnazione in concessione per anni 9 (nove), di un'area comunale per la realizzazione e la gestione di un chiosco-bar per la somministrazione di alimenti e bevande nell'area adiacente alla Torre.
2. La licenza commerciale relativa al chiosco è di tipo "temporaneo", e viene riconosciuta solo per la durata della concessione.
3. La concessione riguarda:
 - l'area su cui verrà realizzato il chiosco-bar e lo spazio a disposizione per i tavoli;
4. I beni immobili vengono affidati in regime di concessione con completa assunzione del rischio di impresa da parte del concessionario.
5. Per eventuali occupazioni di suolo pubblico ulteriori rispetto all'area concessa per l'installazione del chiosco-bar debitamente autorizzate dall'Amministrazione, il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Barbaresco il corrispondente canone TOSAP.

ART. 02 - DECORRENZA E DURATA DELLA CONCESSIONE

1. Tutti gli effetti attivi e passivi della concessione decorreranno dalla data di stipula del relativo contratto.
2. La concessione avrà durata di anni 9 (nove), decorrente dal 01/01/2019, senza possibilità di rinnovo.
3. La scadenza del termine prestabilito ha effetto risolutivo e comporta l'automatica estinzione della concessione, con obbligo del concessionario di rilasciare l'immobile ed i mobili concessi in uso, senza la necessità di una tempestiva rituale disdetta oppure di un formale provvedimento di revoca. In tema di concessioni di beni immobili non trova applicazione l'istituto del silenzio-assenso o il rinnovo tacito. In assenza di espressa determinazione in tal senso dell'Amministrazione, l'occupazione del bene è da ritenersi senza titolo e il concessionario non può far valere alcun interesse qualificato al rinnovo della concessione in suo favore.
4. Qualora, alla scadenza della concessione, non sia ancora stato individuato il nuovo assegnatario, il concessionario uscente è tenuto ed obbligato a proseguire l'attività per il tempo necessario all'individuazione del nuovo assegnatario (cosiddetta "*proroga tecnica*").
5. Non configurandosi la concessione di area pubblica come affitto dei beni immobili, al termine della concessione e della relativa gestione del chiosco-bar, la ditta concessionaria non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per la perdita dell'avviamento commerciale.

ART. 03 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario, con la stipula del contratto di concessione e senza compenso o rimborso alcuno, avrà l'obbligo di:

- a) non avere pendenze di nessun genere, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Comunale concessionaria;
- b) provvedere a proprie ed esclusive spese alla realizzazione del chiosco-bar avente dimensioni e caratteristiche tecniche che verranno indicate nel relativo bando di gara e per un importo presumibile di euro 50.000;
- c) provvedere a proprie ed esclusive spese alla fornitura e posa di sedie e tavoli da posizionare nell'apposita area esterna;
- d) provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- e) provvedere a sua cura e spese alla realizzazione degli allacci (corrente e acqua) e degli scarichi delle acque, alla richiesta dei permessi e delle autorizzazioni necessarie all'installazione e gestione del chiosco-bar, con relative opere murarie necessarie al funzionamento;
- f) provvedere al pagamento dei consumi relativi alle utenze quali gas, acqua e energia elettrica ecc... nonché al pagamento della tassa tariffa di igiene ambientale ;
- g) garantire la custodia, gestione e pulizia dell'area affidata in concessione, meglio definiti nella cartografia allegata e del realizzando chiosco-bar;
- h) provvedere a propria cura e spese durante il periodo di apertura del chiosco-bar alla manutenzione e alla pulizia dell'area verde pubblica indicata in planimetria e colorata in rosso e al passaggio verso la torre
- h) esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia;
- j) cedere gratuitamente al Comune, al termine della concessione, il manufatto realizzato 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;
- k) consentire l'accesso alla Torre senza nulla pretendere

ART. 04 - DESTINAZIONE DELL'AREA E DEL CHIOSCO-BAR

1.L'area concessa ed il chiosco-bar insistente sulla stessa dovrà essere destinato esclusivamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. L'autorizzazione per l'attività di somministrazione non sarà trasferibile in locali e spazi diversi da quelli dati in concessione.

ART. 05 - MANUTENZIONE DELL'AREA E DEL CHIOSCO-BAR

1. Il soggetto aggiudicatario, oltre agli obblighi già disciplinati nell'art. 3, avrà l'obbligo di provvedere alla pulizia e alla manutenzione dei beni concessi e dell'erigendo chiosco-bar, garantendo il buono stato di conservazione, eseguendo, a propria cura e spese per tutta la durata della concessione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie, ed in particolare tenere in efficienza gli impianti elettrici, di illuminazione ed idraulici presenti.

ART. 06 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEL CHIOSCO-BAR ED AVVIO DELL'ATTIVITA'

1. Il soggetto aggiudicatario dovrà entro 180 giorni dalla consegna dell'area realizzare il chiosco bar ed attivare l'esercizio entro il 01.03.2019 .

ART. 07 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Il concessionario non potrà mutare l'uso dell'area concessa e del chiosco-bar insistente sulla stessa, né potrà trasferire ai terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, la concessione, senza l'autorizzazione del Comune.

2. Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini contrattuali previsti, del canone di concessione e degli oneri accessori, produrranno ipso iure, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

3. Il mancato esercizio, anche parziale, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel chiosco-bar per gli orari concordati e per il periodo minimo previsto dall'Ente, compreso dal 15 marzo al 15 novembre di ogni anno, produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento danni, salvo sia intercorso giustificato motivo indipendente dalla volontà del concessionario.

4. È causa di risoluzione del contratto, l'inadempienza anche ad uno solo degli obblighi contemplati nel precedente art. 3 o comunque in altre parti del presente contratto, qualora ritenuti gravi dall'Amministrazione Comunale.

5. Sono causa di risoluzione del contratto i casi di disservizi in merito all'attività del chiosco-bar relativi a fatti imputabili al concessionario e ritenuti gravi dall'Amministrazione Comunale.

ART. 08 - CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone annuo dovuto al Comune per la concessione dell'area sarà determinato sulla base della migliore offerta presentata dal soggetto che risulterà aggiudicatario della concessione. Il canone annuo a base d'asta soggetto a rialzo viene fissato in euro 1.000,00 (euro mille/00). Il concessionario verserà il canone annuo in un'unica soluzione coincidente il 1° giugno di ciascun anno.

2. Il canone annuo risultante dalle procedure di gara è pari a _____

3. Detto canone sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT (tenendo come mese di riferimento quello di stipula del contratto).

ART. 09 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto sarà affidato mediante procedura negoziata ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.b) del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.95, comma 2, del medesimo D.Lgs. 50/2016, al soggetto offerente che avrà totalizzato il maggiore punteggio complessivo risultante dalla sommatoria del punteggio "offerta tecnica" e del punteggio "offerta economica" secondo i seguenti criteri: criteri dell'art

CRITERI TECNICI PUNTI 70

CRITERI ECONOMICI PUNTI 30

| N | ELEMENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE | PUNTEGGIO MASSIMO | SUB.ELEMENTI | SUB-PUNTEGGIO MASSIMO |
|---|---------------------------------|-------------------|---|-----------------------|
| 1 | Criteri tecnici | 70 | A- Qualità architettonica del manufatto nel contesto, qualità e pregio dei materiali impiegati, delle finiture e delle soluzioni tecnologiche adottate | 20 |
| | | | B-Compatibilità architettonica" del manufatto con il contesto.(si intende l'equilibrio e l'inserimento dell'attrezzatura di progetto all'interno dell'area | 20 |
| | | | C-Disponibilità a effettuare punto info point per conto dell'ente descrizione modalità | 10 |
| | | | Esperienza nel settore della somministrazione alimenti e bevande (2 punti per ogni anno) | 12 |
| | | | Esperienza nel settore per vere gestito musei aree..... turisticamente rilevanti (2 punti per ogni anno) | 08 |
| 2 | Criteri economici | 30 | Maggior aumento sul canone annuo per la concessione del suolo | 30 |

L'attribuzione del punteggio di cui alla tabella criteri tecnici (VOCI A-B-C) avverrà con il seguente metodo attribuzione discrezionale da parte di ciascun commissario di un coefficiente compreso tra 0 e 1 per ogni elemento qualitativo;

- determinazione dei coefficienti definitivi ottenuti come media del coefficiente di ciascun commissario (arrotondamento alla seconda cifra decimale dopo la virgola);
- il concorrente che ha ottenuto il coefficiente con media maggiore viene rapportato all'unità, i rimanenti coefficienti vengono rapportati a questo, per ogni elemento di valutazione in misura proporzionale;
- i coefficienti come sopra determinati vengono moltiplicati per il peso attribuito a ciascun elemento di valutazione;

Per ogni elemento di valutazione di natura qualitativa sarà misurato secondo i seguenti criteri motivazionali

| Coefficiente | Criterio motivazionale |
|--------------|----------------------------------|
| 0 | Assente completamente negativo |
| 0,1 | Quasi del tutto assente/negativo |
| 0,2 | Negativo |
| 0,3 | Gravemente insufficiente |
| 0,4 | Insufficiente |
| 0,5 | Appena insufficiente |
| 0,6 | Sufficiente |
| 0,7 | Discreto |
| 0,8 | Buono |
| 0,9 | Ottimo |
| 1,00 | Eccellente |

L'attribuzione del punteggio di cui alla tabella criteri economici ovvero di natura quantitativa avverrà con l'applicazione della seguente formula

Offerta economica

Per l'offerta economica, all'operatore economico che offre il canone/prezzo più alto sono attribuiti 30 punti, agli altri operatori si assegna il punteggio sulla base della seguente formula

$$C_i = (P_i - P_b) / (P_{max} - P_b)$$

Dove

C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

P_b = prezzo/canone a base di gara

P_i = prezzo/canone offerto dal concorrente i-esimo

P_{max} = prezzo/canone massimo offerto dai concorrenti

Ogni coefficiente così ottenuto verrà moltiplicato per il fattore ponderale che è stato indicato relativamente all'elemento prezzo (ovvero 50 punti su un totale di 100).

Il canone annuo minimo posto a base di gara è di euro mille /00 (in lettere) _____ (in cifre) al netto dell'Iva.

ART. 10 -RECESSO ANTICIPATO

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dandone preavviso scritto all'amministrazione mediante raccomandata AR o pec entro il 30 giugno e con effetto dall'anno successivo.

In tal caso il manufatto 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.

ART. 11 - SPESE UTENZE (ACQUA, LUCE, GAS, NETTEZZA URBANA, ECC.)

1. Saranno a carico del concessionario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, eventuale gas, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) sia l'attivazione/intestazione delle stesse.

ART.12- RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e/o verso i 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.

2. Il concessionario è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia e dalla negligenza propria e del personale alle proprie dipendenze, nonché della malafede o della frode nell'impiego di materiali e attrezzature tecniche.

3. Il concessionario, prima della stipula del contratto di concessione, dovrà stipulare una polizza assicurativa per responsabilità civile per danni verso terzi nello svolgimento dell'attività per un massimale pari a € 1.000.000,00 (euro unmilione/00).

ART. 13 - SVOLGIMENTO ATTIVITA' E ULTERIORI PRESCRIZIONI / DIVIETI

1. L'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel chiosco-bar, a pena di risoluzione della concessione come disposto dal precedente art. 7 - comma 3, dovrà essere esercitata almeno per il periodo dal 15 marzo al 15 novembre , minimo 6 giorni su 7 (l'eventuale giorno di chiusura settimanale sarà concordato con l'Amministrazione Comunale) e con un apertura minima giornaliera pari ad 8 ore, che garantisca almeno le seguenti fasce orarie:

mattino 09:30 / 12:30

pomeriggio 14:00 / 19:00

2. E' tassativamente vietata un'apertura inferiore a quella prevista pena la decadenza dello stesso e l'escussione da parte dell'Amministrazione Comunale, quale penale, della cauzione di cui al presente contratto. Sono fatte salve eventuali deroghe concesse dall'Amministrazione per manifestazioni ed eventi ovvero su specifiche richieste del concessionario debitamente motivate.

Resta nella discrezionalità del concessionario, l'apertura del chiosco in caso di condizioni meteorologiche avverse (pioggia, grandine, forte vento, ecc.).

3. Il concessionario, per l'intero periodo di validità del contratto e nel periodo di apertura stagionale del chiosco, dovrà provvedere a propria cura e spese alle seguenti attività:

effettuare, per quel che riguarda la sua attività, la raccolta differenziata dei rifiuti, con le modalità previste in ambito comunale

4. L'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà avvenire secondo le modalità previste dalle normative vigenti ad essa correlate, con la seguenti restrizione valide a prescindere dalla normativa e da eventuali modifiche della stessa:

- Assoluto divieto di posizionare all'interno o all'esterno del chiosco-bar slot machine, macchinette per il gioco d'azzardo, giochi elettrici e/o elettronici di qualsiasi genere, tipo e natura, vendere biglietti o tagliandi assimilabili ai cosiddetti "gratta e vinci", ecc.;
 - Divieto ad azionare eventuali impianti di diffusione sonora al di fuori delle seguenti fasce orarie: mattino 09:30/13:00 – pomeriggio/sera 15:30/20:00 (fino alle 22:00 dal 1° maggio al 30 settembre). Il volume della sorgente sonora non dovrà comunque essere percepito a più di 20 mt dal chiosco.
5. Il concessionario sarà responsabile del rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria e fiscale.
 6. Il concessionario sarà direttamente responsabile del rispetto di tutta la normativa di settore vigente, anche in merito al divieto di somministrazione di bevande alcoliche ai minori o a persone in evidente stato alterato o di ubriachezza.
 7. Fatta salva la trasmissione agli eredi in caso di morte, il concessionario non potrà trasferire la concessione, cedere o affittare il ramo d'azienda senza il preventivo consenso da parte dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza del contratto ed escussione, quale penale, della cauzione di cui al presente contratto.
 8. Resta comunque nella facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare in corso d'opera eventuali correzioni o modifiche delle modalità di gestione e svolgimento del servizio.

ART. 14 - ISPEZIONE DEL CHIOSCO-BAR

1. Il Comune potrà in qualunque momento procedere all'ispezione del chiosco-bar e dell'area data in concessione, senza preavviso del concessionario.

ART. 15 - RICONSEGNA DELL'AREA E DEL CHIOSCO-BAR

1. Il concessionario si impegna ed obbliga a riconsegnare l'area concessa ed a cedere gratuitamente al Comune il chiosco-bar realizzato sulla stessa in buono stato di conservazione, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
2. Il concessionario con la stipula del contratto di concessione assume l'obbligo della riconsegna dell'area concessa e dalla cessione gratuita al Comune del chiosco-bar ivi realizzato anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, intenda recedere unilateralmente dalla concessione/contratto prima della scadenza pattuita.
3. Tavoli, sedie ed eventuali ulteriori arredi concordati e concessi dall'Amministrazione, salvo diversa pattuizione, rimarranno di proprietà del concessionario e rimossi alla scadenza del contratto.

ART. 16 - CAUZIONE

1. Al momento della stipula del contratto il concessionario dovrà prestare la cauzione definitiva nella misura di DUE canoni annui di concessione offerti e comunque di importo non inferiore a 2.000,00 euro.
2. La cauzione costituita nelle forme di legge, è a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione dovesse sostenere durante la concessione per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi.
3. La cauzione verrà in ogni caso incamerata qualora il concessionario dovesse senza valido e giustificato motivo chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la

durata della concessione o comunque di fatto interrompere l'erogazione del servizio senza preavviso o giustificato motivo.

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

5. Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro due mesi dalla richiesta scritta dell'Amministrazione, pena la risoluzione del contratto.

ART. 17 - FORO COMPETENTE

1. Per qualunque contestazione relativa al contratto di concessione è competente in via esclusa il Foro di ASTI.

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE

1. Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali e di registrazione.