

Allegato a)



# COMUNE DI BROSSO

C.A.P. 10080 CITTA' METROPOLITANA DI TORINO TEL 0125-795158-795133

FAX 0125-795248

Email [brosso@ruparpiemonte.it](mailto:brosso@ruparpiemonte.it)

**AVVISO PUBBLICO PER PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA  
PER LA CONCESSIONE DI LOCALI DI EDIFICIO DI PROPRIETÀ  
COMUNALE SITO IN PIAZZA SCLOPIS**

**CAPITOLATO SPECIALE**

## **1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente appalto ha per oggetto la gestione del locale di proprietà comunale, sito in Piazza Sclopis 1 individuabili nell'allegata planimetria (allegato n. 1):

La scelta del contraente avviene con procedura negoziata ai sensi del D.Lgs. 36/2023 con l'applicazione del criterio di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 D.Lgs. 36/2023.

I locali sono stati oggetto di recente ristrutturazione da parte del Comune di Brosso e dispongono delle certificazioni impiantistiche necessarie.

In particolare risultano forniti dell'attrezzatura riportata nella planimetria (allegato n. 2) e di dispositivi di illuminazione.

## **2. FINALITA' DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Brosso, attraverso la procedura oggetto del presente capitolato, intende promuovere un servizio di caffetteria e di piccola ristorazione e favorire la realizzazione, in sinergia con il Comune, le associazioni locali ed il terzo settore, di attività di richiamo sotto il profilo sociale, turistico e culturale e di riferimento per la valorizzazione dei prodotti tipici, per la promozione del territorio e per le informazioni turistiche, in un'ottica di coesione sociale e di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

## **3. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della Concessione è stabilita in anni sei, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto o dalla esecuzione anticipata in via d'urgenza, se disposta.

## **4. CARATTERISTICHE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO**

Tutte le attività sotto dettagliate dovranno essere svolte secondo quanto indicato dal presente capitolato, dallo schema di contratto, nonché secondo quanto offerto in sede di gara dal Concessionario comprensivo del Piano economico finanziario.

I servizi e le attività richieste al Concessionario sono le seguenti:

### **Gestione dei locali e delle attività presso gli spazi dati in concessione**

Servizio di caffetteria e di piccola ristorazione, realizzazione, in sinergia con il Comune, le associazioni locali ed il terzo settore, di attività di richiamo sotto il profilo sociale, turistico e culturale di riferimento anche per la valorizzazione dei prodotti tipici, per la promozione del territorio e per le informazioni turistiche, in un'ottica di coesione sociale e di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

### **Apertura e chiusura della struttura**

Il Concessionario si impegna a garantire l'apertura del locale nei giorni festivi e feriali secondo le modalità concordate con l'Amministrazione in modo da garantire un servizio alla popolazione ed un'offerta turistica idonea.

### **Area verde**

L'area verde esterna, di cui alla planimetria allegata, dovrà essere adibita esclusivamente ad attività attinenti all'oggetto della presente concessione e dovrà essere garantito il decoro della medesima per tutto il periodo di durata della concessione.

## **5. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del concessionario tutte le spese di gestione e di manutenzione ordinaria dei locali concessi in concessione quali ad esempio tinteggiatura pareti e ringhiera, manutenzione attrezzature fornite, manutenzione ordinaria caldaia, opere di riparazione o sostituzione di intonaci, infissi, pavimenti e rivestimenti, taglio erba area data in concessione.....

Sono altresì a carico del concessionario le spese per le utenze che dovranno essere intestate a suo nome.

Il concessionario si impegna a garantire al personale del Comune di Brosso o da questo incaricato di accedere ai locali del secondo e terzo piano dell'immobile per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **6 IMMOBILE**

L'edificio è composto da un locale bar, una saletta, una cucina con dipensa, un corridoio con accesso per disabili, un locale spogliatoio, un servizio igienico per il personale, n. 2 servizi igienici per il pubblico, locale dehor esterno coperto, accesso carraio laterale anche ad uso disabili, area verde esterna contigua.

Il Concessionario, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, si obbliga irrevocabilmente sin d'ora e per tutta la durata della concessione a non mutare mai, a pena di risoluzione del contratto, per qualsiasi ragione o motivo, la destinazione d'uso dei locali ad essa affidati, tranne diversa disposizione dell'Amministrazione comunale e nei limiti consentiti dalla stessa.

I locali presi in consegna dovranno essere restituiti alla scadenza del contratto in perfetto stato di funzionamento e manutenzione, tenuto conto della normale usura dovuta all'utilizzo durante la gestione.

Il Concessionario s'impegna a mantenere in buono stato i locali, a non apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni ai medesimi.

In qualunque momento, su richiesta dell'Amministrazione comunale, le parti provvederanno alla verifica dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che alle eventuali mancanze il Concessionario sopprimerà con la necessaria sostituzione entro i successivi 20 giorni dal riscontro.

Trascorso tale termine, in caso di inadempienza da parte del Concessionario, l'Amministrazione Comunale provvederà al reintegro del materiale dandone comunicazione scritta al Concessionario e addebitando allo stesso un importo pari alla spesa sostenuta, maggiorata del 25% a titolo di penale.

Qualora alla riconsegna finale si ravvisassero danni arrecati ai locali dovuti a imperizia, incuria, questi verranno stimati ed addebitati al Concessionario.

Qualora nel corso del periodo di vigenza della presente concessione si rendessero disponibili i locali siti al secondo/terzo piano dell'immobile, si procederà ad estendere la concessione. In caso di mancata disponibilità del concessionario, il Comune potrà ritenersi libero di affidare tali locali ad altro soggetto terzo e dovrà essere garantito l'accesso ai medesimi, nonché la condivisione delle aree comuni.

## **7. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO – OBBLIGHI DERIVANTI DAL DLGS 81/08**

Il Concessionario dovrà essere in regola con la vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed ottemperare agli obblighi derivanti dal decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.

Il Concessionario dovrà inoltre intraprendere tutti i provvedimenti necessari perché l'esecuzione delle prestazioni contrattualmente previste si svolgano in condizioni permanenti di igiene e sicurezza, nel

pieno rispetto delle norme vigenti emanate o comunque applicabili nel territorio nazionale, nonché delle eventuali norme interne dell'appaltante/concedente in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro.

Eventuali gravi e ripetute violazioni di leggi, di disposizioni o di regole interne, rivolte a tutelare la sicurezza dei lavoratori, daranno luogo, previa formale costituzione in mora del Concessionario, alla risoluzione automatica del contratto e alla legittimazione per l'esclusione dell'aggiudicatario dalle gare e dalle trattative per ulteriori affidamenti.

Tutto quanto non espressamente contenuto in materia di sicurezza nel presente Capitolato, dovrà fare riferimento alla normativa in vigore.

## **8. RESPONSABILITA' GESTIONALE E ASSICURATIVA**

Il Concessionario è il solo ed unico responsabile delle spese e degli impegni riguardanti l'organizzazione del servizio di che trattasi.

Esso si assume la responsabilità della gestione tecnica degli impianti/attrezzature di proprietà dell'Ente (ivi compresa la manutenzione ordinaria) connessi alla realizzazione delle attività svolte all'interno dei locali e risponde degli eventuali danni causati a terzi o a cose di terzi, derivanti dall'utilizzo degli stessi e dallo svolgimento delle attività previste. Si impegna, inoltre, a rispondere, per tutta la durata della concessione, dei danni comunque e da chiunque causati all'immobile, agli impianti, attrezzature dell'intera struttura, concessi in uso.

Il Concessionario è tenuto a munirsi, sotto la propria responsabilità ed a propria cura e spese, di tutte le prescritte licenze ed autorizzazioni per l'utilizzo della struttura e per lo svolgimento delle attività ivi previste.

Il concessionario si obbliga a tenere indenne il Concedente di tutte le responsabilità dirette o indirette, per danni arrecati a terzi in conseguenza dello svolgimento delle attività svolte all'interno della struttura, ivi compresi i danni alla struttura stessa; a tal fine, il concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario Assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente concessione, un'adeguata copertura assicurativa, con le seguenti caratteristiche:

L'Ente si riserva inoltre il diritto di controllare in qualunque momento l'integrità delle strutture e delle attrezzature ed impianti.

## **9. OBBLIGHI ED ONERI DEL CONCEDENTE**

Il Comune di Brosso, prima dell'inizio del servizio, consegnerà al Concessionario, con apposito verbale, tutte le chiavi per l'accesso all'immobile. Esse dovranno essere conservate con cura e riconsegnate alla scadenza della concessione.

I miglioramenti eventualmente apportati ai locali dal Concessionario dovranno essere preventivamente autorizzati e resteranno acquisiti gratuitamente dall'Ente alla scadenza della presente concessione.

## **10. TUTELA DEI LAVORATORI E CONDIZIONI ECONOMICHE E NORMATIVE DA APPLICARE AL PERSONALE IMPIEGATO NELLA CONCESSIONE**

L'Appaltatore è tenuto ad osservare le norme e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in materia di tutela, sicurezza e salute, assicurazione, previdenza e assistenza dei lavoratori, assolvendo agli obblighi previdenziali, assicurativi e fiscali nei confronti degli Enti preposti.

## **11. MODIFICA DEL CONTRATTO DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA**

Le modifiche e varianti in corso d'opera sono ammesse esclusivamente quando ricorra uno dei motivi previsti dall'art. 189 del D.Lgs. n. 36/2023 (e s.m.i.).

## **12. PENALI**

Ogni condizione tra quelle dichiarate dal concorrente nell'offerta presentata (elementi qualitativi e quantitativi), e a cui sia stato attribuito un punteggio, costituisce obbligazione contrattuale per il soggetto stesso.

Ai sensi dell'articolo 126 del D. Lgs. n. 36 del 31/03/2023 sono previste le seguenti penali per il ritardo o la inadeguata esecuzione delle prestazioni contrattuali da parte dell'appaltatore a valere sul corrispettivo offerto in sede di gara ed eventualmente sulla cauzione di cui all'art. 13 del presente capitolato:

- mancato adempimento delle disposizioni impartite dal comune di Brosso in caso di mancata attuazione di operazioni di manutenzione ordinaria nei tempi indicati: 0,3 per mille del relativo valore contrattuale oltre al costo di ciascun intervento;
- sospensione delle attività previste nel capitolato e/o offerte in sede di presentazione della domanda senza giustificato motivo: 0,8 per mille del relativo valore contrattuale

Ogni mancato adempimento sarà contestato per iscritto dal Comune di Brosso. Qualora non pervengano giustificazioni entro 15 giorni o le giustificazioni pervenute non siano ritenute idonee, la penalità applicata sarà incamerata mediante corrispondente decurtazione del corrispettivo dovuto, o rivalendosi sulla garanzia di cui all'art. 13.

Sono fatti salvi, in ogni caso, i risarcimenti derivanti dai maggiori danni causati all'Ente.

## **13. GARANZIA DEFINITIVA**

Ai sensi dell'art. 53 D.Lgs. n. 36/2023, per la sottoscrizione del contratto l'appaltatore costituisce una garanzia, denominata "garanzia definitiva", a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità dell'art. 106 del D.Lgs. n. 36/2023, pari al 10% dell'importo contrattuale.

La garanzia è prestata per l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse. Il Comune può richiedere al concessionario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.

La stazione appaltante ha il diritto di valersi della garanzia, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei servizi nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore. Può altresì incamerare la garanzia per il pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.

## **14. REVOCA E RISOLUZIONE**

Fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente in tema di risoluzione contrattuale, il presente contratto è risolto di diritto, con conseguente perdita del deposito cauzionale costituito e fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito, ove ricorrano gravi e ripetute inadempienze e più precisamente nei casi di:

- mancato avvio del servizio nel termine prefissato;
- applicazione di tre gravi penalità di cui al precedente articolo 12;
- inosservanza grave e/o reiterata, diretta o indiretta, delle disposizioni di legge, dei regolamenti e degli obblighi contrattuali previsti nel presente capitolato;
- sospensione, abbandono o interruzione senza giusta causa del servizio;

- intervenuta inidoneità dell'Impresa o sopravvenuta insussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara;
- ogni altra inadempienza qui non contemplata o fatto che renda impossibile la prosecuzione della concessione ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre il diritto di revocare la concessione in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse.

Qualora il Concessionario intendesse disdire il contratto prima della scadenza dello stesso, senza giustificato motivo o giusta causa, il Comune si riserva di trattenere, a titolo di penale, tutto il deposito cauzionale e di addebitare le maggiori spese comunque derivanti per l'assegnazione ad altra Impresa, a titolo di risarcimento danni.

## **15. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO, CESSIONE DEL CREDITO**

E' vietata la cessione anche parziale del contratto,

In caso di inosservanza da parte del Concessionario degli obblighi di cui al presente articolo, fermo restando il diritto dell'Ente al risarcimento del danno, il presente contratto si intende risolto di diritto.

## **17. STIPULA DEL CONTRATTO**

L'esecuzione del contratto potrà avere inizio anche nelle more della stipula del contratto. Il contratto verrà stipulato con le modalità previste dall'articolo 18 del Codice.

Tutte le eventuali spese e le tasse, nessuna esclusa, inerenti e conseguenti alla procedura e alla stipula del contratto di appalto saranno a carico del concessionario.

## **18. FORO COMPETENTE**

Per le controversie sui diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione del contratto, comprese quelle conseguenti al mancato raggiungimento dell'accordo bonario di cui all'articolo 211 del D.Lgs. n.36/2023, è competente il Foro di Ivrea.

## **19. TRATTAMENTO DEI DATI**

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

## **22. DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non espressamente indicato si fa rinvio:

- Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023);
- D.Lgs. 33/2013;
- Codice Civile;
- Legge 241/1990.