



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DI NUORO
SEGRETARIO COMUNALE

Capitolato speciale per l'affidamento in concessione di un locale bar ristoro, "Ex Stazione" ubicato in Arzana e distinto al Catasto del medesimo comune al Foglio 45, mappale 28, di proprietà di ARST Gestione FdS, già Gestione Governativa Ferrovie della Sardegna, con la quale il Comune di Arzana ha stipulato apposita convenzione, destinato ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande procedura aperta mediante SardegnaCAT CIG: Z1D33644BB

1. Oggetto e durata della concessione

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in concessione del Bar ex Stazione ubicato nel territorio di Arzana e distinto al Catasto del medesimo comune al Foglio 45, mappale 28.

La concessione concerne l'immobile di proprietà di ARST, gestito dal Comune di Arzana in virtù di apposita convenzione, destinato ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

L'immobile consiste in una struttura avente la seguente consistenza: Unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 45, particelle 28 con categoria E/1.

L'aggiudicatario si impegna a rispettare le disposizioni contenute nella Convenzione stipulata tra il Comune di Arzana e ARST Gestione FdS, già Gestione Governativa Ferrovie della Sardegna del 10.5.2006 (Allegato 7 dei documenti di Gara), impegnandosi, in particolare, ad utilizzare l'immobile senza arrecare in alcun modo disturbo al corretto esercizio dell'attività ferroviaria.

Per la constatazione della consistenza delle aree, delle caratteristiche dimensionali e qualitativo-tipologiche degli spazi e delle opere da gestire e mantenere - con riferimento anche alle attività con essi compatibili - sarà possibile effettuare un sopralluogo.

L'Aggiudicataria rimane concessionaria delle aree, delle strutture e di tutte le attrezzature esistenti, quali risulteranno dai verbali di consistenza e consegna che verranno redatti alla stipula del contratto in contraddittorio tra i funzionari del Comune ed il concessionario. I verbali sopra citati dovranno essere aggiornati in caso di modifiche, cambiamenti, integrazioni durante il rapporto di concessione. È espressamente vietata ogni forma di utilizzazione diversa da quella prevista nel presente capitolato o la modifica della destinazione d'uso degli spazi.

La concessione ha la durata fino al 10/05/2024 (data di scadenza della convenzione stipulata tra il Comune di Arzana e ARST Gestione FdS), a partire dalla data di stipula del contratto di concessione ed è rinnovabile per 3 (tre) anni a condizione che ARST Gestione FdS non notifichi formale disdetta dalla Convenzione stipulata con il Comune di Arzana.

2. Caratteristiche del servizio da affidare in concessione

Il servizio da affidare in concessione ha per oggetto la gestione del Locale Bar Stazione ubicato nel territorio di Arzana e distinto al Catasto del medesimo comune al Foglio 45, mappale 28. Il concessionario dovrà gestire l'attività del bar ristoro provvedendo alla pulizia e alla manutenzione ordinaria. Le strutture nel loro complesso, al fine di garantire un servizio costante ed efficiente, dovranno restare aperte almeno 11 (undici) mesi all'anno. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno sempre essere preventivamente concordate con il concedente. Dovrà essere pertanto assicurata la continuità del servizio anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie e infortuni. Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali e degli impianti.

3. Criteri e modalità del servizio di gestione

L'affidamento in concessione deve essere realizzato nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse: particolare riguardo dovrà essere riservato all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica nonché dell'ordine pubblico, nel rispetto delle ordinanze che il Sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DI NUORO
SEGRETARIO COMUNALE

Parimenti il personale dovrà essere in ogni momento proporzionale al numero di utenti secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge in materia e comunque rispondente a quanto descritto nel progetto, offerta della gestione.

4. Attività

Il concessionario è tenuto a svolgere le attività secondo il piano tecnico - gestionale presentato in sede d'offerta tecnica. La struttura dovrà osservare un calendario di apertura al pubblico che preveda almeno:

11 mesi all'anno;

6 giorni su 7 alla settimana;

8 ore al giorno.

Il concessionario potrà a sua scelta garantire periodi di apertura superiori, che dovranno essere indicati nel piano tecnico – gestionale proposto in sede di gara e soggetti ad attribuzione di punteggio.

Il concessionario è l'unico responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale, nell'ambito della gestione delle strutture; la gestione comporterà quindi i seguenti oneri (a titolo esemplificativo e non esaustivo), fermo restando gli obblighi che il concessionario dettaglierà e sottoscriverà con la presentazione del piano gestionale in sede di offerta:

- a) gestione del personale addetto e assunzione delle rispettive spese nel rispetto di quanto previsto nel capitolato, dell'offerta presentata e delle normative vigenti;
- b) conduzione e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti;
- c) spese per l'energia elettrica, per l'utenza telefonica, per la fornitura di acqua;
- d) manutenzione ordinaria delle aree e delle opere presenti;
- e) spese per polizze assicurative;
- f) spese per il materiale d'uso e di conduzione amministrativa;
- g) spese contrattuali;
- h) imposte, tributi, tasse, contributi, licenze e diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio e le attività in concessione, nonché multe e ammende eventualmente irrogate dalle autorità competenti per l'inosservanza delle norme igienico-sanitarie e amministrative vigenti in materia;
- i) collaborazione con l'amministrazione nella realizzazione di eventi;
- j) divieto di installazione o esercizio di apparecchi, quali videogiochi, slot machine e simili per il gioco d'azzardo;
- k) custodia e conservazione di tutto quanto costituisce impianto ed arredamento, di quanto assegnato in concessione;

5. Gestione e manutenzione del locale - vigilanza e responsabilità

Il concessionario dovrà provvedere a suo totale carico alla manutenzione ordinaria dei locali adibiti a punto ristoro. Sono considerate opere di manutenzione ordinaria, a titolo di esempio, tutti gli interventi necessari per il mantenimento in esercizio delle opere e degli impianti tramite controlli, verifiche, regolazioni, verniciature, ripristino di parti soggette ad usura, consumo o danneggiamenti, la sostituzione dei corpi illuminanti lampade comprese, la sostituzione ordinaria di apparecchiature ed impianti tecnologici, e di quanto altro risulti necessario. Il concessionario, inoltre, dovrà realizzare gli interventi necessari per l'allestimento dell'immobile entro 3 mesi dall'aggiudicazione, periodo durante il quale il canone non dovrà essere versato.

Fermo restando gli obblighi e le tempistiche che il concessionario dettaglierà e sottoscriverà con la presentazione del piano gestionale in sede di offerta, rimane a carico del concessionario la predisposizione di uno specifico piano di manutenzione da esibire al Comune ad ogni sua richiesta, con l'indicazione dei principali interventi di manutenzione che dovranno comunque essere garantiti.

Il concessionario:

- è l'unico e solo responsabile, nell'ambito dell'attività di gestione delle strutture e delle sue pertinenze, del rapporto con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi;
- è garante del corretto uso delle strutture e delle pertinenze da parte degli utenti



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DI NUORO
SEGRETARIO COMUNALE

• è responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone ed alle cose, sollevando quindi il concedente da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della concessione. Pertanto saranno a suo carico eventuali danni che venissero arrecati alle opere ed alle attrezzature, imputabili a mancanza di sorveglianza, negligenza e/o imperizia della gestione.

6. Obblighi a carico dell'Amministrazione concedente

Sono a carico del concedente:

- gli interventi di adeguamento a prescrizioni di legge o regolamenti intervenute successivamente all'affidamento della concessione;
- tutti gli oneri finanziari relativi alle opere di manutenzione straordinaria, intendendo con ciò tutti gli interventi di sostituzione o riparazione di opere e impianti, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza del concessionario nell'esecuzione delle operazioni di ordinaria manutenzione, oppure per inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso;

7. Migliorie - Acquisto attrezzature e arredi funzionali

Le eventuali migliorie che il concessionario volesse realizzare devono essere preventivamente autorizzate dal concedente e la spesa concordata potrà essere scomputata dall'importo del canone. Sono escluse dallo scomputo le migliorie indicate in sede di offerta. In ogni caso l'importo da scomputare per l'intera durata della concessione, non potrà essere superiore al 30% dell'importo del canone annuale. Le migliorie al termine della concessione rimangono acquisite al patrimonio del comune.

Le attrezzature acquistate dal concessionario rimarranno di proprietà del medesimo. Alla scadenza della concessione e previa valutazione sulla congruità del prezzo da parte dell'Ufficio Tecnico, il Comune si riserva il diritto d'opzione per l'acquisto di quei beni, introdotti dal concessionario, che lo stesso intenda alienare.

8. Personale

Per l'espletamento del servizio, il concessionario dovrà avvalersi di personale specializzato in possesso delle necessarie qualifiche professionali, in relazione alle mansioni da svolgere.

Tutte le spese relative al personale sono a carico completo del concessionario. Il personale utilizzato, subordinato o parasubordinato, deve essere assunto e inquadrato contrattualmente nel rispetto delle normative di legge e contrattuali vigenti ed ha diritto alle conseguenti contribuzioni previdenziali ed assistenziali ed alle tutele assicurative, verso le quali il concessionario si assume ogni responsabilità; in nessun caso si verrà ad instaurare un rapporto di lavoro tra il Comune ed il personale suddetto.

L'Amministrazione comunale resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e l'appaltatore.

Il concessionario è tenuto a fornire al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, l'elenco del personale a qualsiasi titolo impiegato, comprensivo quindi anche degli addetti impegnati in modo occasionale e saltuario, contenente i dati anagrafici, i titoli di specializzazione e ove richiesti, gli estremi dei documenti di abilitazione. Tale elenco dovrà essere tenuto costantemente aggiornato.

9. Prevenzione, sicurezza, antinfortunistica

Il concessionario deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro. Il concessionario si fa carico di adottare opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi, volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi. Il concessionario assicura altresì la piena osservanza delle norme sancite dal D. Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, sull'attuazione delle direttive comunitarie riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro. Il concessionario deve comunicare all'Amministrazione comunale il nominativo del proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione.



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DI NUORO
SEGRETARIO COMUNALE

10. Subappalto - Cessione del servizio

L'aggiudicatario non potrà affidare a terzi o subappaltare i servizi assunti. Non è ammessa la cessione, anche parziale, del servizio.

11. Interruzione del Servizio

Il servizio oggetto della presente concessione non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo consenso formale dell'Amministrazione, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al concessionario.

12. Recesso

Il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della concessione, salvo causa di forza maggiore o altra situazione non imputabile al concessionario. Il diritto di recesso è riconosciuto al concessionario solo nel caso di gravi, sostanziali ed imprevedibili cause. L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima.

13. Sostituzione dell'impresa aggiudicataria

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione dell'impresa aggiudicataria a causa di risoluzione del contratto o di rinuncia all'aggiudicazione, l'Amministrazione comunale si riserva di aggiudicare l'incarico all'impresa seconda classificata, ovvero alla terza, qualora sussistano le condizioni, o mediante affidamento a terzi. Tutti gli oneri, anche maggiori, inerenti la nuova aggiudicazione saranno imputati all'impresa risultata precedentemente aggiudicataria.

14. Vincolo giuridico

Mentre l'offerente resterà impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, l'Amministrazione concedente non assumerà verso di questi alcun obbligo se non successivamente alla valutazione effettuata dai competenti organi comunali ed allorché tutti gli atti inerenti la gara e ad essa necessari e dipendenti conseguiranno piena efficacia giuridica. Le relazioni prodotte in fase d'offerta, devono ritenersi parte integrante del contratto. Ove nel termine fissato nel bando, il soggetto affidatario non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si sia presentato alla stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, il Comune avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione e procedere all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative in vigore, fatta salva ogni altra azione per il risarcimento dei danni eventualmente subiti. L'Amministrazione potrà procedere all'affidamento della gestione alla successiva impresa migliore offerente e sempre che l'offerta di quest'ultima sia ritenuta valida.

15. Cauzione e Assicurazioni

A garanzia degli adempimenti contrattuali l'aggiudicatario sarà tenuto a presentare una cauzione, anche a mezzo di polizza fideiussoria, per un importo pari al 10% dell'importo contrattuale.

Il concessionario si obbliga a sottoscrivere a sua cura e spese idonea polizza assicurativa, valida per tutta la durata della concessione, per la copertura di responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori d'opera per danni provocati a terzi, tra i quali il Comune, e danni sofferti dai prestatori di lavoro addetti all'attività svolta ed oggetto della presente convenzione inclusi fra gli altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non di cui il concessionario si avvalga, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività oggetto della convenzione comprese tutte le operazioni e attività necessarie, accessorie e complementari nessuna esclusa né eccettuata per un massimale unico di Euro 1.000.000,00.

16. Spese, imposte, tasse



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DI NUORO
SEGRETARIO COMUNALE

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di affidamento del servizio, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del concessionario. Nessun compenso è dovuto dall'Amministrazione comunale per la formulazione dell'offerta, i cui contenuti sono soggetti alle normative vigenti in materia di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, con autorizzazione dei partecipanti al necessario trattamento delle informazioni da parte dell'Amministrazione comunale.

17. Controllo

L'Amministrazione comunale, tramite il Responsabile del Servizio competente, in forma diretta o attraverso l'ausilio di incaricato scelto a sua discrezione, vigilerà sul regolare adempimento alle obbligazioni assunte dal concessionario, effettuando periodiche verifiche, risultanti da appositi verbali, per valutare l'attività di promozione delle strutture, la qualità e la quantità dei servizi resi, nonché il rispetto degli oneri di manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del concessionario per l'efficiente gestione del servizio e di ogni altro dovere derivante allo stesso dal presente capitolato, nonché la violazione di norme di legge o regolamenti, il Comune contesterà gli addebiti al gestore. Se il concessionario non provvede a giustificarsi nei termini assegnati, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, saranno applicate le penalità previste dal presente capitolato.

18. Rilievi e procedimenti di applicazione delle penalità

I rilievi inerenti le non conformità al servizio sono contestati tempestivamente al concessionario via PEC. In caso di inottemperanza alla richiesta di chiarimenti nei tempi stabiliti ovvero nei casi in cui l'Amministrazione comunale riscontri successivamente la violazione degli obblighi, l'Amministrazione comunale comunicherà al concessionario, per PEC formale contestazione di addebito. Se entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento della contestazione, il concessionario non fornirà alcuna motivata giustificazione, ovvero qualora le stesse non fossero ritenute accoglibili, l'Amministrazione comunale applicherà le penali previste dal presente capitolato.

19. Penali.

Eventuali inadempienze ad obblighi derivanti dalla concessione, comporteranno l'applicazione delle seguenti penali:

1. Per la mancata esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e di un adeguato servizio di pulizia stabilito dal capitolato o previsto nell'offerta gestionale, entro i termini richiesti per l'esecuzione dei lavori a seguito di formale diffida, verrà applicata una penale di € 100,00 (euro cento/00).
2. Per ingiustificata chiusura dei locali e degli ambienti in concessione, una penale pari a € 50,00 (euro cinquanta/00) per giornata.
3. Per ogni mancato aggiornamento delle schede di manutenzione una penale pari a € 40,00 (euro quaranta/00);
4. Per violazione del calendario ed orari concordati, una penale pari a € 20,00 (euro venti/00) per singolo caso.
5. Per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa, verrà applicata una penale di € 200,00 (euro duecento/00), nonché di € 150,00 (euro centocinquanta/00) per ogni giorno di eventuale chiusura delle strutture per adeguamenti conseguenti, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo.
8. Per la riscontrata occasionale mancata pulizia delle aree, una penale di € 50,00 (euro cinquanta/00).
9. Per il mancato rispetto delle norme contenute nella sezione del capitolato dedicata al personale, una penale di € 100,00 (euro cento/00).

20. Decadenza della concessione



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DI NUORO
SEGRETARIO COMUNALE

1. Il concessionario decade dalla concessione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) chiusura ingiustificata per più di venti giorni nel corso di un anno solare;
- b) reiterata violazione del calendario ed orario concordati, risultante da contestazioni del Comune;
- c) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- d) cessione anche parziale della concessione;
- e) fallimento dell'Impresa, scioglimento dell'ente o associazione contraente;
- f) applicazione di n. 3 penali in una singola stagione di esercizio.

4. La decadenza è pronunciata dal Comune con specifico atto da notificare al concessionario. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna delle strutture entro sessanta giorni dalla decadenza.

21. Revoca della concessione

1. Il Comune può procedere alla revoca della concessione, con un preavviso di mesi tre, nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico o di ordine sanitario;
- c) per gravi o reiterate violazioni degli obblighi previsti dal presente capitolato o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio.

2. L'atto di revoca è preceduto da formale contestazione al concessionario.

3. La revoca della concessione è disposta con specifico atto del Comune ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

4. Nessuna pretesa può essere avanzata dal concessionario a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna delle strutture entro sessanta giorni dalla revoca.

5. Salvo motivi d'urgenza, la revoca potrà essere disposta dalla scadenza dell'anno in corso.

6. Il concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

22. Risoluzione per inadempimento

La presente convenzione può essere risolta per inadempimento a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il concessionario:

- a) gravi inadempienze di servizio quali l'insufficienza della gestione rispetto a quanto dichiarato in sede di offerta;
- b) gravi mancanze e negligenze nella manutenzione programmata;
- c) mancata corresponsione nei termini indicati dell'eventuale canone stabilito in sede di offerta;
- d) per mancata esecuzione delle eventuali migliorie proposte in sede di offerta;
- e) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente

In caso di risoluzione deve seguire la procedura prevista per la riconsegna delle strutture entro sessanta giorni dalla risoluzione.

23. Foro competente

Tutte le controversie che possono sorgere nell'interpretazione contrattuale ed attuazione della presente concessione, non definite dalle parti, sono devolute al Giudice ordinario - Foro competente di Lanusei

24. Leggi e regolamenti

Per tutte le condizioni non previste nel presente Capitolato e nell'atto di concessione, si fa espresso riferimento a quanto previsto dal Codice Civile e dalle vigenti normative in materia.

L'Affidatario della concessione, sarà altresì tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti e capitolati, in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni dell'atto di concessione.