



COMUNE DI ARZANA
PROVINCIA DELL'OGLIASTRA
UFFICIO TECNICO

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
"CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI LOCALI DELLA LUDOTECA COMUNALE"

Art. 1	OGGETTO DELL'APPALTO	3
Art. 2	MODALITÀ DI AFFIDAMENTO.....	3
Art. 3	DEFINIZIONI.....	3
Art. 4	DURATA DELL'APPALTO ED EVENTUALI SOSPENSIONI	3
Art. 5	MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO	4
Art. 6	TARIFFE	4
Art. 7	ACCERTAMENTI E CONTROLLI	4
Art. 8	VIGILANZA ED ISPEZIONE SANITARIA.....	4
Art. 9	PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI	5
Art. 10	OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO/GESTORE	5
Art. 11	SOSPENSIONE O IRREGOLARE ESECUZIONE DEL SERVIZIO IN CONCESSIONE	6
Art. 12	AUTORIZZAZIONI ED UTENZE	6
Art. 13	CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZA ASSICURATIVA	6
Art. 14	CESSIONE E SUBAPPALTO.....	7
Art. 15	PERSONALE DIPENDENTE.....	7
Art. 16	SICUREZZA SUL LAVORO	7
Art. 17	PENALITÀ.....	7
Art. 18	DECADENZA DELLA CONCESSIONE	8
Art. 19	RESTITUZIONE DEGLI IMPIANTI, ARREDI E DEGLI IMMOBILI AL TERMINE DELLA CONCESSIONE	8
Art. 20	DOMICILIO LEGALE	8
Art. 21	RISOLUZIONI DELLE CONTROVERSIE	8
Art. 22	SPESE CONTRATTUALI	9
Art. 23	DISPOSIZIONI FINALI	9

Art. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la locazione dei locali della "ludoteca comunale" (immobile sito in Arzana in viale Firenze), vedi planimetria allegata, per anni tre, , per l'apertura di un servizio di ludoteca, come di seguito definiti. Nella gestione si considerano incluse la presa in carico, custodia ed utilizzo della struttura in oggetto (ubicata in Viale Firenze), con tutte le attrezzature ivi contenute e tutti i relativi oneri connessi.

In particolare l'appalto consisterà in:

- a) Utilizzo esclusivo dell'immobile, per la destinazione d'uso "ludoteca", con necessità da parte dell'aggiudicatario di volturare a proprio nome le varie utenze;
- b) Manutenzione degli impianti e delle attrezzature nonché la custodia, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura;
- c) Oneri e smaltimento dei rifiuti derivanti dalla/e attività, previo accordo con la società gestore del servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- d) possibilità, da parte dell'aggiudicatario, di gestire l'immobile anche garantendo l'accesso ad altri utenti ((gruppo folk, coro polifonico ecc, che attualmente utilizzano la struttura), in orari non utilizzati per i servizi di cui sopra attuali, dietro corresponsione di una tariffa non superiore a quella pagata attualmente e comunque non superiore alle tariffe stabilite da apposito regolamento comunale per l'utilizzo dei locali pubblici;

La mancata apertura entro tre mesi dalla consegna, o la chiusura dell'attività per un tempo superiore ai tre mesi consecutivi, dei servizi in oggetto, costituirà causa di rescissione del contratto, ma non darà diritto ad alcun rimborso delle somme eventualmente anticipate.

Tutto quanto sopra sarà svolto a cura e spese del concessionario/gestore , mediante la propria organizzazione e con personale proprio qualificato, con l'utilizzo dei locali e delle strutture di proprietà del Comune di Arzana.

Art. 2 MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

L'appalto, come definito dal presente documento, sarà affidato "a corpo", con una gara al massimo rialzo sull'importo posto a base di gara di un canone di € 2.400,00/anno (oltre IVA se dovuta).

I partecipanti dovranno offrire un aumento percentuale su detta cifra, e versare il corrispettivo (€ 7.200,00 aumentato dell'offerta proposta in sede di gara) in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto.

Art. 3 DEFINIZIONI

Ai fini del presente capitolato, si intende per:

- Comune, ente appaltante: il comune di Arzana, proprietario degli immobili ed attrezzature necessarie per svolgere il servizio.
- Concessionario, gestore, ditta, appaltatore: chi assume la concessione della gestione dei locali della ludoteca, sita in viale Firenze del Comune di Arzana.
- Responsabile dei locali della ludoteca: il soggetto, nominato formalmente dal concessionario/gestore.

Art. 4 DURATA DELL'APPALTO ED EVENTUALI SOSPENSIONI

I locali verranno affidati in gestione per un periodo di 3 anni decorrenti dalla data di consegna dei locali come risultante da apposito verbale da sottoscrivere al momento della consegna dei locali stessi.

Il comune si riserva la facoltà, in caso di ottenimento di un finanziamento per l'esecuzione di lavori e/o acquisto e sostituzione di attrezzature, di sospendere la concessione per il tempo necessario all'esecuzione dei

lavori/forniture o concordare con il concessionario/gestore, le modalità di esecuzione degli stessi tali da non interrompere l'attività. Il concessionario/gestore, in caso di sospensione dell'attività, non avrà diritto ad alcun risarcimento, fatta salva l'eventuale proroga del contratto per un tempo pari a quello della sospensione.

Art. 5 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio da attuare nei locali in oggetto è quello di **Ludoteca per bambini**: la ludoteca è un servizio di interesse pubblico, che si configura come un luogo intenzionalmente dedicato al gioco e alla promozione della cultura ludica. Essa mette a disposizione dell'utenza spazi, materiali ludici e competenze, offre l'opportunità di dedicarsi liberamente ad attività ludiche, favorendo la conoscenza e la condivisione delle diverse forme di gioco. L'appaltatore dovrà garantire, sotto la sua esclusiva responsabilità, il rispetto della normativa vigente sul funzionamento della ludoteca, ad esempio in merito al numero di alunni presenti contemporaneamente, al numero di insegnanti, alla dotazione di arredi, ai servizi da offrire ecc.

L'appaltatore dovrà garantire almeno cinque giorni di apertura alla settimana (dal lunedì al venerdì), intensificando se del caso i giorni di apertura in periodi di particolare richiesta. Il calendario delle date di apertura dovrà essere consegnato al comune di Arzana prima dell'avvio dell'attività, e coprire un arco di almeno 9 mesi. Ogni variazione dei giorni d'apertura e d'orario dovrà preventivamente essere comunicata al comune con un preavviso di almeno dieci giorni lavorativi.

Le stesse informazioni dovranno essere riportate in un cartello affisso fuori dal cancello della ludoteca, che riporterà anche gli estremi della ditta concessionaria e il nominativo e recapiti del titolare.

Art. 6 TARIFFE

Chiunque intenda usufruire del servizio Ludoteca dovrà provvedere a pagare all'appaltatore, secondo le forme e le modalità da lui comunicate, il corrispettivo previsto per le prestazioni richieste.

L'appaltatore ha piena libertà di definire i prezzi del servizio e le modalità di pagamento.

Art. 7 ACCERTAMENTI E CONTROLLI

Il Comune ha la facoltà di effettuare tutti gli accertamenti e i controlli che ritiene opportuni per assicurare che da parte del concessionario/gestore siano osservate tutte le pattuizioni contrattuali.

Il concessionario/gestore è tenuto a collaborare ai predetti accertamenti e ad esibire a semplice richiesta la documentazione necessaria. Il Comune è comunque esonerato da responsabilità di qualsivoglia natura per malattie, infortuni od altro che dovessero accadere al Concessionario/gestore o al personale addetto nell'esecuzione del servizio oggetto della concessione.

Il concessionario/gestore s'impegna altresì a sollevare il Comune per danni subiti in relazione all'espletamento del servizio oggetto della presente concessione ovvero per pretesi diritti vantati in relazione ai vincoli contrattuali posti in essere dal Concessionario/gestore o dai suoi dipendenti. Il Concessionario/gestore provvederà ad assicurare gli operatori addetti al servizio di macellazione contro qualsivoglia infortunio o danno derivante dal servizio stesso.

Compreso eventuali sub ingressi di usufruttori della stessa struttura.

Art. 8 VIGILANZA ED ISPEZIONE SANITARIA

La vigilanza e l'ispezione nell'immobile oggetto della presente convenzione saranno assicurate dai competenti uffici comunali. Tutti gli oneri connessi con l'attività di cui al presente articolo fanno carico al concessionario/gestore.

È comunque fatto obbligo al concessionario/gestore di osservare, far conoscere e far osservare ai propri dipendenti tutte le leggi, i regolamenti e le ordinanze relative al servizio assunto in appalto o che abbiano attinenza con lo stesso.

Art. 9 PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili e gli impianti attualmente esistenti nel locale oggetto di appalto restano di proprietà del Comune, restando inteso che l'Amministrazione Comunale ne concede il diritto d'uso al Concessionario/gestore per tutto il periodo di durata della concessione. Il Comune metterà a disposizione del Concessionario/gestore gli immobili, gli arredi, le strutture e gli impianti, dalla data di sottoscrizione del contratto nello stato di diritto in cui si trovano. Ogni e qualsiasi lavoro, modifica, attrezzatura o impianto che dovesse essere necessario per l'attività, sarà a carico dell'appaltatore, che potrà provvedere a proprie spese solamente dopo aver ricevuto espressa autorizzazione scritta da parte del comune.

Il gestore che si avvale dei locali, delle attrezzature e degli impianti messi a disposizione dall'ente Comune, si impegna a farne un uso corretto, responsabile e diligente, rispondendo di ogni danno causato da imperizia, negligenza, imprudenza o comunque, non imputabile al normale esercizio, al regolare uso o a cause di forza maggiore.

I locali, le attrezzature e gli impianti avuti in consegna dovranno inoltre essere tenuti, a cura e spese del gestore, nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie ed in buono stato di conservazione e di pulizia.

Il gestore s'impegna, per quanto riguarda gli impianti ad assicurare la manutenzione degli stessi con personale proprio e se necessario, anche attraverso convenzioni con ditte specializzate in possesso di adeguate qualifiche.

Il Comune può sostituirsi al gestore nell'espletamento degli interventi di manutenzione, in caso di carenze e inadempimenti gravi, addebitando allo stesso (tramite le polizze di cui all'Art. 13 i conseguenti oneri di competenza.

Il gestore non può apportare modifiche allo stato dei locali e delle attrezzature avute in consegna, né mutarne la destinazione d'uso.

Prima dell'avvio dell'attività sarà compilato, alla presenza dell'appaltatore, un verbale di consistenza dello stato dei luoghi, dove sarà riportata la quantità e qualità delle attrezzature presenti; gli stessi dovranno essere riconsegnati nello stesso stato alla fine dell'attività, allo scadere dei tre anni dalla concessione o anche in caso di recesso anticipato per qualsiasi motivo.

Il gestore dovrà restituire i locali, le attrezzature, arredi e gli impianti, all'atto della scadenza o alla revoca dell'appalto, nelle stesse condizioni esistenti all'atto della consegna, salvo il normale e naturale deperimento.

La valutazione di eventuali danni alla struttura e all'attrezzatura sarà fatta dall'ente in contraddittorio con il concessionario/gestore.

Alla cessazione della concessione gli impianti e le attrezzature di proprietà dell'Ente sono riconsegnati in buono stato, previo sopralluogo con personale dell'Ufficio Tecnico. In caso di danni, il comune si rivarrà sulle polizze di cui all'Art. 13 .

Art. 10 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO/GESTORE

Il gestore è l'unico responsabile della corretta esecuzione del servizio affidato in appalto, nonché dei danni, degli ammanchi e delle manomissioni di quanto a lui affidato dal Comune e dagli utenti utilizzatori del/i servizi. Il

gestore risponde direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di indennizzo nei confronti del Comune.

Art. 11 SOSPENSIONE O IRREGOLARE ESECUZIONE DEL SERVIZIO IN CONCESSIONE

Nel caso in cui il Concessionario/gestore sospenda il servizio o non lo esegua in modo regolare e completo, senza giustificati motivi, per un qualsiasi periodo di tempo, il Comune, a seguito di formale diffida (mediante PEC o lettera raccomandata), può provvedere ad assicurare la continuità del servizio anche ricorrendo a prestazioni di terzi. In tal caso saranno a carico del Concessionario/gestore tutte le spese e qualsiasi altra passività derivante da detta inadempienza e dai provvedimenti che il Comune sia stato costretto ad adottare in conseguenza della sospensione o dell'irregolare esecuzione del servizio da parte del Concessionario/gestore.

Art. 12 AUTORIZZAZIONI ED UTENZE

Prima dell'avvio dell'attività, il concessionario/gestore dovrà acquisire, a sua cura e spese, tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dell'attività, e darne comunicazione al comune prima dell'apertura al pubblico.

Il Concessionario/gestore dovrà provvedere in proprio alla gestione del servizio, intendendosi che dovrà farsi carico di ogni e qualsivoglia spesa inerente la gestione del servizio e segnatamente:

- spese di riscaldamento;
- spese di energia;
- telefonia ed ogni altro impianto di comunicazione esistente all'interno dell'immobile;
- spese approvvigionamento idrico e scarichi fognari;
- posa e manutenzione delle attrezzature antincendio (estintori);
- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature, arredi ed impianti;
- ogni altra spesa necessaria ed inerente la gestione del servizio e la manutenzione dell'immobile in cui si esercita il servizio;

Prima dell'avvio dell'attività, il concessionario/gestore dovrà intestare alla ditta (a sua cura e spese) tutte le utenze necessarie (acqua, telefono, elettrico, ecc.) ed ottenere tutti i relativi permessi necessari all'espletamento dell'attività. Di tutto quanto sopra dovrà essere trasmessa copia per conoscenza all'ufficio tecnico comunale prima dell'avvio dell'attività.

Art. 13 CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZA ASSICURATIVA

Il concessionario/gestore è obbligato a costituire una garanzia per il mancato od inesatto adempimento degli obblighi contrattuali; tale garanzia cessa di avere effetto solo alla data di conclusione dell'appalto, derivante da apposito verbale.

L'importo della garanzia è fissato in € 10.000,00 e potrà essere presentata a scelta dell'appaltatore sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, del D. Lgs. 50/2016. La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore.

La stazione appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, entro il termine stabilito dalla stazione appaltante, è prevista la risoluzione del contratto.

Il concessionario/gestore è obbligato inoltre a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima dell'avvio del servizio anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'appalto, per l'importo di € 500.000,00. La polizza deve inoltre assicurare l'appaltatore contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione del servizio con un massimale minimo di 500.000 euro.

Art. 14 CESSIONE E SUBAPPALTO

È vietata la cessione del servizio, a qualsiasi titolo e sotto qualunque forma, anche temporanea, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni e delle spese eventualmente causate all'amministrazione. Nel caso il concessionario/gestore intenda affidare in subappalto o in cottimo parte dei servizi, lo stesso è tenuto a presentare, in sede di gara, una dichiarazione nella quale siano indicati i servizi che vorrà subappaltare o concedere in cottimo, in conformità a quanto stabilito dalla legge.

Art. 15 PERSONALE DIPENDENTE

Il gestore è responsabile del personale dipendente e risponde dei danni arrecati dallo stesso a terzi e al Comune nell'espletamento della sua attività.

Il gestore, nell'assumere il servizio, s'impegna ad applicare e a far osservare ai propri dipendenti il contenuto delle vigenti norme di legge, sia in materia igienico-sanitaria che giuridico-amministrativa, di prevenzione infortuni, di sicurezza sui luoghi di lavoro, ed ogni altra prescrizione attinente al servizio avuto in gestione.

Art. 16 SICUREZZA SUL LAVORO

È fatto assoluto obbligo alla ditta appaltatrice di ottemperare alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 81/08 e ss.mm.ii. riguardante la tutela della salute dei lavoratori e la sicurezza nei luoghi di lavoro.

Tutti gli obblighi e oneri di carattere sanitario, assicurativo, antinfortunistico, assistenziale e previdenziale sono a completo carico della ditta appaltatrice che ne è la sola obbligata, restando esonerata l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità in proposito.

Art. 17 PENALITÀ

L'entità delle penalità applicabili nei confronti del gestore in caso di malfunzionamento del servizio, e/o di sospensione dello stesso, sono di seguito così riassunte:

- Mancata comunicazione o variazione arbitraria delle giornate di apertura: il gestore sarà soggetto all'erogazione di una sanzione pari all'importo di € 100,00 per ciascuna volta in cui si verifichi tale inadempienza;
- Mancata apertura: il gestore sarà soggetto all'erogazione di una sanzione pari all'importo di € 200,00 per ciascuna volta in cui si verifichi tale inadempienza; nel caso di reiterazione per oltre tre volte in due mesi della mancata disponibilità verso l'utenza si applicherà oltre che la sanzione pecuniaria di cui sopra, la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione.
- Malfunzionamento del servizio per cause imputabili alla cattiva gestione dello stesso da parte dell'appaltatore: il gestore sarà soggetto all'erogazione di una sanzione pari all'importo di € 100,00 per ciascuna volta in cui si verifichi tale inadempienza.
- Applicazione di tariffe superiori ad eventuali extra fruitori: il gestore sarà soggetto all'erogazione di una sanzione pari all'importo di € 100,00 per ciascuna volta in cui si verifichi tale inadempienza.

Nell'applicazione delle penali, il Comune potrà rivalersi sulla cauzione prestata ai sensi dell'Art. 13 sino alla concorrenza dell'importo cauzionale depositato, salvo il pagamento da parte del Concessionario/gestore dell'importo eccedente, in caso di danno di entità superiore.

Se del caso, la cauzione dovrà essere reintegrata nei successivi 15 giorni, pena la risoluzione del contratto.

In caso di sospensione del servizio dovuta a cause di forza maggiore, non imputabili al gestore, quest'ultimo dovrà darne immediata comunicazione all'Amministrazione, che si riserva la facoltà, qualora non sia possibile procedere alla rimozione delle cause che hanno determinato l'interruzione del servizio, di procedere alla risoluzione del contratto.

Art. 18 DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Possono costituire causa di decadenza dalla concessione tra gli altri i seguenti casi:

1. Abbandono del servizio senza giustificato motivo;
2. Fallimento del Concessionario/gestore o notevole diminuzione delle capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale nella struttura imprenditoriale del Concessionario/gestore;
3. Le seguenti inadempienze agli obblighi di convenzione:
 - a) Irregolare prestazione del servizio oggetto della presente concessione,
 - b) Interruzione del servizio per il mancato adempimento degli obblighi a carico del Concessionario/gestore .

La pronuncia di decadenza della concessione sarà effettuata dall'Ente al concessionario/gestore con provvedimento che sarà notificato al Concessionario/gestore presso il proprio domicilio.

Art. 19 RESTITUZIONE DEGLI IMPIANTI, ARREDI E DEGLI IMMOBILI AL TERMINE DELLA CONCESSIONE

Al termine della durata della concessione, il Concessionario/gestore dovrà restituire gli immobili e gli impianti concessigli in uso, nonché gli eventuali beni mobili ed attrezzature concessi in comodato, in buono stato di manutenzione e comunque idonei all'uso a cui sono destinati.

La restituzione sarà fatta in contraddittorio tra Comune e Concessionario/gestore, previa redazione di apposito stato di consistenza da parte dei competenti uffici comunali da redigersi almeno alla scadenza del termine della concessione.

In caso di danni il comune utilizzerà per coprire gli stessi la polizza di cui all'Art. 13 fino alla concorrenza dell'importo dei danni stimati.

Art. 20 DOMICILIO LEGALE

Il Concessionario/gestore, agli effetti amministrativi e giudiziari, elegge il suo domicilio in Arzana, presso la sede Municipale.

Art. 21 RISOLUZIONI DELLE CONTROVERSIE

Ogni e qualsiasi controversia inerente l'esecuzione della presente concessione ovvero l'interpretazione della stessa, non risolta in via amministrativa sarà deferita al giudice ordinario.

Qualora dovessero sorgere delle contestazioni, il concessionario/gestore ha l'onere di indicare con rapidità e per iscritto all'Amministrazione Comunale i fatti e le ragioni poste a base della contestazione.

Per ogni controversia non risolvibile bonariamente tra le parti, è competente il Foro di Lanusei.

Art. 22 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative, connesse e conseguenti alla stipula del contratto, nessuna esclusa sono a carico dell'appaltatore. L'appaltatore assume a suo carico ogni e qualsiasi imposta e tassa eventuale relativa al servizio appaltato con rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

Art. 23 DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto ciò non previsto nel presente capitolato verranno applicate le disposizioni di legge Regionali, Nazionali ed Europee vigenti in materia, nonché le disposizioni regolamentari applicabili alla fattispecie.

Qualora negli atti contrattuali derivanti dal presente capitolato d'appalto e dal bando di gara dovessero riscontrarsi disposizioni di carattere discordante, l'appaltatore ne farà oggetto di immediata segnalazione scritta al comune per i conseguenti provvedimenti di modifica finalizzati, di norma, all'adozione del provvedimento più conveniente per la stazione appaltante. Qualora le discordanze dovessero prevedere soluzioni alternative, resta espressamente stabilito che la scelta spetterà alla stazione appaltante.

Ai sensi del d.lgs. 196/03, si informa che i dati forniti dai concorrenti verranno utilizzati esclusivamente per le finalità inerenti alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di concessione.