



Comune di Scansano

SERVIZIO 3 FINANZIARIO

Ragioneria – Tributi – Patrimonio

ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI UBCATI ALL'INTERNO DELL'AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO DENOMINATA PIAZZALE DELLE CASCINE IN SCANSANO

CAPITOLATO D'ONERI

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il presente Capitolato d'oneri ha per oggetto la concessione in uso dei seguenti immobili di proprietà comunale:

- a) Fabbricato in muratura della superficie lorda di mq. 74 e una superficie calpestabile di mq 68, ubicato all'interno dell'area destinata a verde pubblico denominata Piazzale delle Cascine, adiacente via XX Settembre, in Scansano, censito al catasto fabbricati della Provincia di Grosseto, foglio 191 particella 647, così come rappresentato negli allegati elaborati grafici (Allegati n. 1, 2 e 3);
- b) Area adiacente a suddetto fabbricato, un tempo destinata a pista da ballo, attualmente utilizzata come estensione dell'attiguo locale di cui al punto a), della superficie complessiva di mq 148. In base alle disposizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Scansano è ammessa la chiusura e copertura di tale area mediante struttura in legno e vetro, costituita da pannellature leggere di facile mobilità. Il bene è attualmente censito al catasto fabbricati della Provincia di Grosseto, foglio 191 particella 646, così come rappresentato negli allegati elaborati grafici (Allegati n. 1, 2 e 3);

ART. 2 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DEI LOCALI

L'uso dei beni decorrerà dalla data della stipula dell'atto di concessione e della contestuale consegna dei locali a cura del Responsabile del Servizio Finanziario con redazione di apposito verbale di consegna.

Al termine della concessione i locali dovranno essere restituiti al Comune di Scansano nel medesimo stato manutentivo in cui sono stati consegnati.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in anni 20 (venti) decorrenti dalla data della sottoscrizione dell'atto di concessione, salvo revoca dello stesso che il Comune potrà effettuare nei casi individuati dal presente Capitolato d'oneri.

Il concessionario potrà recedere in ogni momento, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicare al Comune con lettera Raccomandata A/R.

È espressamente escluso il rinnovo tacito della concessione.

ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo posto a base d'asta relativo alla concessione del servizio in oggetto è stabilito in € 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00) oltre IVA.

Il canone annuale offerto dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate. Per quanto concerne la prima rata, la stessa dovrà essere versata entro 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto di concessione. Il

canone decorre dal giorno di consegna dei locali al concessionario, che si prevede avvenga contestualmente alla stipula dell'atto di concessione.

Il canone sarà indicizzato, a partire dall'inizio del secondo anno di concessione, sulla base del 100% dell'indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati riferito all'anno precedente.

Il canone annuo sarà oggetto di revisione dall'undicesimo anno di durata della concessione. Il nuovo canone sarà calcolato in base al valore di locazione al mq minimo stabilito dall'Osservatorio del mercato immobiliare, o equivalente istituto esistente alla scadenza del decennio, per Scansano, zona centrale, tipologia negozi. L'importo così ottenuto sarà incrementato dell'eventuale percentuale di incremento offerta dal concessionario in sede di gara rispetto al canone minimo di € 17.500,00. Anche in caso di cessione a terzi della concessione da parte del concessionario prima del decimo anno, ciò non sposterà l'anno di revisione del canone.

Anche il nuovo canone, a partire dal dodicesimo anno, sarà soggetto a rivalutazione annuale sulla base del 100% dell'indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati riferito all'anno precedente.

Il canone di concessione comprende ed assorbe anche l'importo dovuto dal concessionario a titolo di tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche inerente l'area oggetto di concessione, ex D.Lgs 507/1993.

ART. 5 - SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

Nei locali oggetto di concessione dovrà necessariamente essere esercitata l'attività di bar. Ogni eventuale ampliamento dell'attività svolta dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amm.ne Com.le concedente. Resta inteso che, in ogni caso, l'attività di bar non potrà assolutamente essere interrotta o abbandonata dal concessionario.

Il concessionario dovrà garantire l'apertura dell'attività per sei giorni settimanali e per almeno quattordici ore giornaliere nell'arco temporale compreso tra le ore 06:00 e le ore 21:00.

Il periodo di chiusura per ferie non potrà superare i 30 (trenta) giorni annui.

Il concessionario, per tutta la durata del contratto, si impegna a svolgere costantemente l'attività alle condizioni e con i requisiti di qualità descritti nel presente Capitolato d'oneri.

Ogni responsabilità comunque inerente e dipendente la gestione dell'attività è interamente a carico del concessionario, che pertanto tiene l'Amministrazione concedente sollevata da qualsiasi responsabilità per danni a cose o persone, da chiunque ed a qualsiasi titolo provocati.

ART. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà iniziare l'attività, previo assolvimento degli obblighi sanitario/amministrativi imposti dalla normativa vigente in materia e salvo cause di forza maggiore, entro e non oltre 2 (due) mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione.

Il concessionario è tenuto a svolgere il servizio in modo decoroso, assicurando la custodia dei locali e tenendo gli stessi in perfetta pulizia, funzionali alle esigenze connesse alle attività svolte, assumendo, pertanto, tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione del locale e per la valorizzazione del contesto in cui si inserisce.

Sono interamente a carico del concessionario tutti gli oneri e le spese per le sistemazioni interne, la fornitura dei mobili, degli arredi e di tutte le attrezzature necessarie e funzionali al corretto svolgimento dell'attività da esercitare.

Sono a carico del Concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto della concessione.

Nel corso della concessione il Concessionario potrà apportare agli immobili concessi ed agli impianti ivi esistenti, con spese interamente a suo carico, modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal

Concessionario o da chi per esso, resteranno alla cessazione della concessione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite agli immobili in oggetto, senza che il Concessionario o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti dei beni immobili concessi in uso.

Qualora il Concessionario decida di installare una struttura amovibile a copertura della ex pista da ballo, o mantenere quella attualmente esistente, anch'essa, al termine della concessione, resterà acquisita al patrimonio dell'Ente senza che il Concessionario o altri possa pretendere per essa indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali.

Tutti gli interventi, nessuno escluso o eccettuato, da effettuarsi nei predetti immobili dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune concedente e corredati della documentazione prevista dalla normativa in materia edilizia.

È a carico del Concessionario il pagamento della Tassa Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani dovuta per legge, o corrispondente tariffa nel momento in cui questa entrerà in vigore, riguardo alla quale in Concessionario si impegna a presentare denuncia di variazione entro i termini previsti dalla normativa di riferimento.

Il Concessionario provvede, a propria cura e spese, all'intestazione di tutte le utenze esistenti (energia elettrica, gas, acqua, etc.) a proprio nome entro il termine di quindici giorni dalla sottoscrizione dell'atto concessione e si impegna a darne comunicazione scritta al Comune. Ogni nuova utenza che dovesse essere allacciata dovrà essere intestata direttamente al Concessionario.

Il concessionario dovrà rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno che per fatto proprio o di suoi collaboratori o dipendenti, anche colposo, dovesse derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi ed a mantenere altresì estraneo il Comune, che non dovrà quindi mai essere nominato e che pertanto sarà esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura, in tutti i suoi rapporti con i terzi, sia che attengano a contratti e forniture per l'esercizio, che a rapporti con gli utenti. Il concessionario si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale viene disposta la concessione dei locali.

Il concessionario, inoltre, avrà l'obbligo di rispettare, nei confronti del personale dipendente utilizzato nello svolgimento dell'attività, le disposizioni normative, regolamentari e dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali, sia per quanto riguarda obblighi ed oneri previdenziali ed assicurativi che in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.

Il concessionario avrà la facoltà di cedere a terzi l'attività svolta nei locali oggetto di concessione solo previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale. In tal caso il nuovo concessionario subentrerà in tutti gli obblighi imposti dal presente capitolato e dall'atto di concessione, la cui scadenza resterà invariata.

ART. 7 - CONTRATTO TRA IL COMUNE E L'AGGIUDICATARIO

Anche in caso di intervenuta aggiudicazione la stessa non vincolerà l'Amministrazione aggiudicatrice se non dopo la stipulazione del contratto, previa effettuazione delle verifiche di legge e sempre che non risulti in capo all'aggiudicatario alcun limite od impedimento a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Al momento della stipula del contratto, da effettuarsi perentoriamente entro il termine indicato dal Comune, l'aggiudicatario dovrà presentare:

- garanzia fideiussoria con istituto di credito o compagnia assicurativa di importo pari al canone annuale posto a base di gara, ammontante ad € 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00) a garanzia dell'esatto adempimento delle prestazioni dovute (vedi articolo 9 del presente Capitolato d'oneri);
- polizza assicurativa RCT/RCO per eventuali danni a terzi di ammontare non inferiore a € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) (vedi articolo 8 del presente Capitolato d'oneri);
- polizza assicurativa incendio del patrimonio e rischi complementari dell'ammontare minimo di € 300.000,00 (trecentomila/00) (vedi articolo 8 del presente Capitolato d'oneri);

- tutti i documenti eventualmente richiesti comprovanti le dichiarazioni fornite in sede di gara, nonché quelli necessari per la stipula dell'atto di concessione;
- copia della quietanza attestante l'avvenuto pagamento delle spese contrattuali a suo carico richieste dall'Ente (art. 14 del presente Capitolato).

Nel caso di mancata stipulazione del contratto nel termine prescritto per cause imputabili all'aggiudicatario, il Comune avrà la facoltà di revocare l'aggiudicazione, escutendo la cauzione definitiva quale penale, salvo maggior danno, e procedere con l'aggiudicazione in favore del concorrente risultante al secondo posto in graduatoria, ovvero indire nuova procedura di selezione.

ART. 8 - ASSICURAZIONE

Il concessionario sarà tenuto a rispondere dei danni causati ai locali per tutto il periodo di durata della concessione e dei danni a terzi, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili al personale, agli utenti ed ai fornitori in genere. Egli sarà responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale della buona conservazione della struttura e delle attrezzature e risponderà dei danni che dalla negligente conservazione e/o gestione possano derivare a terzi.

A tale scopo il concessionario, prima della stipula dell'atto di concessione, dovrà sottoscrivere le seguenti polizze assicurative:

1. polizza assicurativa RCT/RCO dell'ammontare minimo garantito di € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Scansano;
2. polizza assicurativa incendio del patrimonio e rischi complementari dell'ammontare minimo di € 300.000,00 (trecentomila/00)

ART. 9 - CAUZIONE DEFINITIVA - GARANZIA FIDEIUSSORIA

Al momento della sottoscrizione dell'atto di concessione l'aggiudicatario dovrà presentare, a garanzia della regolare esecuzione del contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze, pari ad € 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00) con validità per tutta la durata del contratto a favore del Comune di Scansano.

La fideiussione bancaria, o la polizza assicurativa, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile.

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

Lo svincolo della cauzione avverrà al termine del rapporto contrattuale a seguito di atto ricognitivo del Responsabile del Servizio competente entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza.

ART. 10 - ISPEZIONI E CONTROLLI

Il Comune si riserva il diritto di poter accedere ai locali in concessione d'uso per eventuali sopralluoghi durante gli orari di apertura del servizio, onde verificare il rispetto degli obblighi imposti dal presente capitolato e dall'atto di concessione.

ART. 11 - PENALITÀ

Ogni volta che, a seguito dei controlli effettuati, saranno accertate violazioni degli obblighi stabiliti dal presente Capitolato d'oneri o dall'atto di concessione, il Comune potrà applicare al concessionario una penale di importo compreso tra € 100,00 (cento/00) ed € 1.000,00 (mille/00) in funzione della gravità della violazione rilevata.

ART. 12 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale potrà revocare la concessione nei seguenti casi:

- violazioni degli obblighi contrattuali imposti dall'atto di concessione o dal presente capitolato;

- cessazione dell'attività;
- abbandono o sospensione superiore a trenta giorni, non dipendente da cause di forza maggiore, dell'attività svolta o di una parte di essa;
- fallimento del concessionario;
- sub-concessione a terzi degli immobili oggetto della concessione;
- sopravvenuta condanna definitiva del concessionario o del Legale Rappresentante, in caso di società, per un reato contro la Pubblica Amministrazione;
- mancata corresponsione del canone di concessione nei termini stabiliti nei precedenti articoli, previa messa in mora del concessionario da parte dell'Amm.ne Com.le;
- utilizzo dei locali per scopi ed attività diversi da quelli consentiti e previsti dal presente Capitolato d'oneri, se non espressamente autorizzati dall'Amm.ne Com.le;
- grave deperimento della struttura per fatti imputabili al concessionario;
- mancato reintegro della cauzione nei termini assegnati;
- sopravvenute e comprovate esigenze di pubblica utilità, di interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, senza obbligo di risarcimenti od indennizzi di sorta, fatta salva la restituzione di ratei di canoni di concessione già versati dal concessionario limitatamente al periodo non goduto;

In caso di revoca il concessionario non potrà vantare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo a qualsiasi titolo.

Alla data di revoca della concessione conseguirà il ripristino dell'Amministrazione concedente nella piena disponibilità e nel pieno possesso dei locali oggetto di concessione, con incameramento della cauzione definitiva di cui all'art. 9, salvo il diritto dell'Amm.ne concedente di richiedere il risarcimento del maggior danno subito ed altresì salvo ed impregiudicato ogni altro diritto dell'Amm.ne concedente conseguente alla pronuncia di revoca.

ART. 13 - COSTITUZIONE IN MORA

Tutti i termini e le comminatorie contenute nel presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per l'Amministrazione Comunale della costituzione in mora del Concessionario, tranne che nei casi espressamente previsti.

ART. 14 - FORMA E SPESE CONTRATTUALI

L'atto di concessione sarà stipulato con atto pubblico soggetto a registrazione presso l'Ufficio del Registro di Grosseto. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula dell'atto di concessione (imposta di registro, imposta di bollo, diritti segreteria, etc.), saranno interamente a carico del concessionario.

Il relativo atto di concessione, avendo ad oggetto una concessione su un bene demaniale, sarà soggetto a registrazione con pagamento dell'imposta di registro in misura pari al 2%, ai sensi dell'art. 5, n. 2, parte I della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986.

ART. 15 - DOMICILIO LEGALE E FORO DI COMPETENZA

Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente la concessione ed eventuali contestazioni ad essa relative, il concessionario dovrà eleggere domicilio in Scansano.

Il Comune concedente elegge domicilio presso la sede comunale.

È esclusa la competenza arbitrale. Le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione a quanto stabilito nell'atto di concessione saranno decise con competenza esclusiva dall'Autorità Giudiziaria. La competenza è del Foro di Grosseto.

ART. 16 - RINVIO A NORME GENERALI

Per quanto non espressamente indicato nel presente Capitolato d'oneri si fa riferimento alla vigente normativa in materia di gestione del patrimonio pubblico, di attività di somministrazione di alimenti e bevande e di concessioni pubbliche.

ART. 17 - PRIVACY

Il Comune concedente ed il Concessionario si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati anche personali, ai sensi della Legge n. 196/2003, limitatamente alle esigenze connesse alla concessione di cui al presente Capitolato d'oneri.

Scansano, 12 aprile 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO

- *Dott. Simone Casciani* -