

**CAPITOLATO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI DI STR. NICOLINI ALTO N.10 - FRAZIONE TRE STELLE DA ADIBIRSI A PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, PREVIA RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE, E IN PARTE A CENTRO RICREATIVO.**

**ART. 1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Costituisce oggetto del presente Capitolato l'assegnazione in concessione dei locali appartenenti al patrimonio disponibile del Comune siti in Barbaresco strada Nicolini Alto n.10 - Frazione Tre Stelle da destinarsi a locale per somministrazione di alimenti e bevande previa riqualificazione dell'immobile a cura e spese dell'aggiudicatario. L'attività di somministrazione che si svilupperà all'interno dovrà tendere a privilegiare l'uso e la promozione dei prodotti tipici locali

( LANGHE, MONFERRATO ROERO) ,altri prodotti potranno essere utilizzati o somministrati solo in minima parte rispetto ai primi. L'orario di apertura da garantire a pena della revoca del contratto sarà di cinque giorni la settimana con apertura di 8 ore giornaliere per un minimo di 44 settimane. Inoltre il concessionario dovrà garantire l'organizzazione di almeno tre progetti od eventi aventi carattere turistico/promozionale tra cui uno di questi deve essere organizzato in occasione della Festa patronale della Madonna del Carmine.

Dovrà altresì essere reperito un locale con accesso autonomo di mq. 15 da adibirsi a centro ricreativo.

E' escluso l'uso dei predetti locali per finalità politiche.

**ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO.**

Durata della concessione : anni nove rinnovabili ai sensi degli art. 27 e 28 della legge 392/1978

**ART. 3 - IMPORTO A BASE D'ASTA.**

Il canone annuo posto a base d'asta è pari a € 11.400,00. Il canone annuo indicato come base è determinato a corpo, in rapporto ai valori correnti di mercato, corretto sulla base del progetto gestionale.

**ART. 4 – PAGAMENTO AGGIORNAMENTO**

Il canone (corrispettivo), aggiornabile annualmente in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente nella misura del 75%, sarà dovuto nella misura annua offerta dall'aggiudicatario.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese. potrà essere scomputato, fino ad un massimo dell'80%, per i lavori ricompresi nella proposta progettuale che non siano strettamente inerenti ai soli adeguamenti necessari per l'esercizio di somministrazione.

**ART. 5 – REQUISITI DI AMMISSIONE**

Possono presentare offerte società e persone fisiche che non si trovino in una delle condizioni di cui all'art. 38 del D.lgs 163/2006 e che possiedano i requisiti giuridici economici richiesti.

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno essere in possesso dei requisiti di natura giuridica, economica finanziaria sufficienti a garantire il regolare svolgimento del servizio per la durata dell'affidamento.

## ART. 6 – REQUISITI DI NATURA TECNICA

Curriculum teso ad evidenziare le attività svolte nei settori della promozione , valorizzazione e somministrazione (documentabile tramite esperienze di gestione similari, diplomi, attestati, certificati di presenza).

Capacità economica e finanziaria dimostrabile tramite dichiarazione di un istituto di credito da cui risulti che il soggetto che intende attuare la gestione dei servizi indicati è finanziariamente solido.

## ART. 7 - SVOLGIMENTO DELLA GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

L'aggiudicazione della concessione avrà luogo con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a favore del soggetto la cui offerta abbia conseguito il punteggio complessivo più elevato (max 100 punti), risultante dalla somma dei punti attribuiti con applicazione dei criteri di valutazione basati sui seguenti elementi qualitativi e quantitativi:

### **valutazione offerta economica ( punteggio massimo 30 )**

a) canone offerto max 30 punti calcolati secondo la seguente formula

$$P = k \cdot z$$

-----

y

P= punteggio attribuito

k = canone offerto

y canone massimo offerto

z punteggio massimo

il punteggio verrà attribuito attraverso l'interpolazione lineare fra il coefficiente pari ad 1 attribuito alla migliore offerta presentata in gara ( più conveniente per la stazione appaltante e coefficiente 0 attribuito all'offerta posta a base di gara .

Qualità del servizio

Criteri di valutazione inerenti il soggetto concorrente e il progetto di gestione del servizio **punti 70**

### **1) Attività pregresse svolte nel settore e/o somministrazione punti 10**

Da attribuirsi 0,5 punti per ogni due anni di esperienza fino a 20 anni)

### **2) Proposta di riqualificazione dell'edificio punti 40 di cui**

a) per la qualifica architettonica ( materiali proposti) e funzionale delle opere ( convertibilità a diverso utilizzo) in progetto punti 25

b) per interventi finalizzati al risparmio energetico e alla accessibilità punti 15

### **3) Progetti di gestione della attività di somministrazione punti 15**

### **4) Orario di apertura ( fino a 1 punto per ogni ora di apertura in più) punti 5**

Si precisa che il punteggio dei punti 2) e 3) sarà il risultato della media dei coefficienti -variabili tra zero ed uno - che ogni commissario attribuisce in sedute riservate , alla proposta dei concorrenti i coefficienti sono determinati dai commissari applicando il metodo discrezionale .

Per l'attribuzione dei punteggi la commissione giudicatrice, nella valutazione discrezionale del sopra riportato progetto, prevede di applicare i seguenti coefficienti corrispondenti ai relativi giudizi :

1,00= ottimo  
0,80= buono  
0,60= discreto  
0,40= sufficiente  
0,00= insufficiente

Si effettuano le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari ad offerta. Si procede a trasformare le medie in coefficienti definitivi ( tra 0 e 1) riportando ad 1 la media più alta e proporzionando da essa le altre. il punteggio sarà determinato secondo la formula ( 55 x coefficiente assegnato ).

L'aggiudicazione avverrà anche in caso di presentazione di una sola offerta valida. Non sono ammesse, pena esclusione, offerte inferiori al canone annuo posto a base. **Non si procederà all'aggiudicazione qualora il progetto gestionale da presentare non ricomprenda entrambi i parametri indicati ai punti 2) e 3)**

Nel caso di punteggio uguale, si procederà a sorteggio nelle modalità previste dall'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827.

Qualora il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria e verrà contestualmente incamerata la cauzione provvisoria.

#### **ART. 8 – DESTINAZIONE D'USO**

L'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto delle destinazioni d'uso, fatta salva autorizzazione espressa dell'amministrazione comunale ad un diverso utilizzo.

#### **ART.9 – STATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

L'immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

L'unità immobiliare sarà altresì assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

#### **ART. 10 - INTERVENTI**

Compete al concessionario la manutenzione ordinaria degli immobili. Si intendono opere di manutenzione ordinaria, relativamente a fabbricati, tutte le attività di riparazione serramenti, impianti, di sostituzione lampadine, rubinetterie, vetri e strumenti ed attrezzature e di tinteggiatura esterna rientranti nell'ambito dell'ordinaria manutenzione ex art. 1576 e 1600 c.c. .

## **ART.11 - PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO E RELATIVI TEMPI DI REALIZZAZIONE**

La realizzazione di tali opere, comprensiva della sistemazione del locale con accesso autonomo da adibire a centro ricreativo, dovrà essere eseguita a totale cura e spese del concessionario, previa presentazione del relativo progetto ai competenti uffici del Comune sulla base della proposta presentata in sede di gara, che contiene gli elementi essenziali dell'intervento. Il concessionario dovrà munirsi di tutte le necessarie autorizzazioni comprese quella della Soprintendenza ai beni culturali trattandosi di edificio vincolato, con obbligo altresì di adeguamento della scheda catastale dell'immobile e delle sue pertinenze al nuovo stato di fatto conseguente alla realizzazione delle opere.

I lavori dovranno essere eseguiti entro il termine massimo di 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e/o altri titoli autorizzatori che dovranno essere richiesti al più tardi entro 2 mesi dalla data di stipula del contratto.

I lavori dovranno essere garantiti dal concessionario tramite polizza assicurativa o fidejussoria pari ad almeno il 30% dell'investimento proposto e sarà svincolata solo al termine dei lavori e a collaudo ultimato, effettuato da tecnico abilitato designato dalla Civica Amministrazione, con spese a carico del concessionario (previe verifiche effettuate dagli uffici tecnici competenti del Comune o da diverso soggetto individuato dal medesimo).

Il concessionario dovrà iniziare e concludere i lavori nel termine indicato nella concessione e nel rispetto del cronoprogramma presentato, salvo proroga che sarà concessa per motivi indipendenti dalla volontà del concessionario

.Il Comune potrà effettuare, in ogni momento, autonomamente o congiuntamente al Servizio Tecnico competente, controlli periodici.

Il Comune revocherà la concessione nel caso in cui non venga richiesto il permesso o altro titolo autorizzatorio e/o le opere di cui sopra non siano ultimate nei modi e nel termine stabilito dal presente articolo; in questo caso si procederà all'aggiudicazione della gara al secondo miglior offerente. In caso di revoca l'immobile dovrà essere restituito alla Civica Amministrazione entro un mese dalla richiesta, nello stato in cui si trova, libero da persone e da cose. Nulla sarà dovuto per le eventuali opere già realizzate.

Sono a carico del concessionario, oltre i lavori anche il compenso spettante al Progettista ed al Direttore dei lavori, scelti dal concessionario tra i professionisti iscritti all'albo e l'onere per ottenere l'accatastamento dell'immobile.

Il comune sarà manlevato da qualsiasi responsabilità per incidenti o danni a persone o cose eventualmente verificatisi nel corso dei lavori.

Le nuove strutture, realizzate previa autorizzazione e successiva verifica dei competenti Uffici Tecnici Comunali, si intendono acquisite in proprietà del Comune di BARBARESCO per accessione, ai sensi dell' art. 934 del Codice Civile, senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall' art. 936 del Codice Civile. Le opere stesse, equiparabili ad interventi eseguiti direttamente dal Comune, sono esenti dagli oneri concessori ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380. Al concessionario spetterà la quota delle spese non ancora scomutate dal canone nel solo ed esclusivo caso di mancato rinnovo da parte del Comune della concessione decorsi i primi nove anni.

L'Amministrazione comunale, sulla base del progetto presentato in sede di gara stabilisce l'importo delle opere ammissibili allo scomputo del canone fino ad un massimo dell' 80% , facendo presente che non saranno prese in considerazione ai fini dello scomputo quelle più strettamente inerenti agli adattamenti necessari per adibire i locali a esercizio di somministrazione.

Gli oneri ammessi allo scomputo, a carico del concessionario, saranno considerati in conto canone concessorio ad avvenuta validazione dei relativi documenti contabili (fatture quietanzate) comprovanti l'esecuzione degli stessi per un periodo massimo di 18 anni.

## **ART. 12 – SICUREZZA E COPERTURA ASSICURATIVA**

Il concessionario deve osservare tutte le norme di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge applicabili in materia, compatibili con la natura del centro ricreativo. Il concessionario svolge le attività previste nel centro in nome proprio e sotto la propria responsabilità. E' esclusa qualsiasi responsabilità del Comune per danni che al concessionario e a terzi potessero derivare dall'esercizio del centro in questione.

Il concessionario è responsabile per danni ed infortuni a carico dei propri collaboratori e degli utenti in generale e dell'eventuale pubblico che possano verificarsi in concessione con l'uso dei locali forniti dal Comune. Ai fini l'associazione contrae adeguata polizza assicurativa con massimale unico di euro 1.000.000,00 per evento. Contrae altresì per tutta la durata della concessione polizza assicurativa antiincendio sul fabbricato per un valore pari al costo di ricostruzione come stimato dall'ufficio tecnico.

## **ART. 13 – AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI, LICENZE.**

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

## **ART. 14 – CESSIONE E SUBCONCESSIONE.**

Sarà vietata, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione, la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi anche gratuita.

## **ART. 15 - CAUZIONE DEFINITIVA.**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla aggiudicazione della gara (mancato pagamento del canone e mancato rispetto degli oneri previsti dalla convenzione), i concorrenti dovranno presentare una cauzione definitiva (mediante polizza assicurativa, fideiussione bancaria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze) pari al 30% del valore complessivo del contratto.

## **ART. 16 – OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve (art. 1587 c.c.):

1. prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
2. Rispettare la destinazione d'uso e la suddivisione degli spazi per l'esercizio delle relative attività di natura ricreativa,
3. Rispettare l'orario di apertura minimo e il giorno di chiusura
4. Provvedere all'intestazione di ogni utenza (acqua, gas, luce, telefono ecc.) e alle opere di manutenzione ordinaria. Saranno anche a carico del concessionario tutte le utenze luce riscaldamento acqua del locale da adibirsi a centro ricreativo
5. Consentire l'utilizzo dei servizi igienici ai frequentatori del centro ricreativo
6. Rispettare rigorosamente il progetto di gestione presentato in sede di offerta.

Il concessionario risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della concessione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

È pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa, fermo quanto previsto dall'art. 12.

Il concessionario deve restituire la cosa al concedente nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, ma non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

Sono a carico del concessionario le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile .

Il concessionario dovrà consentire, per giustificati motivi, l'accesso all'unità immobiliare locata, da parte del proprietario.

### **ART. 17 – RISOLUZIONE.**

Oltre a quanto previsto dalla legge il Comune potrà risolvere unilateralmente in tutto o in parte il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

a) gravi e reiterate violazioni agli obblighi contrattuali o diversa applicazione della proposta progettuale formulata in sede di gara essendo la stessa determinante ai fini dell'aggiudicazione dei locali;

b) cessione del contratto o subconcessione non autorizzati dall'Amministrazione Comunale;

c) mancato rispetto delle destinazioni d'uso , della suddivisione degli spazi adibiti a centro ricreativo, del progetto di gestione, fatta salva autorizzazione espressa dell'amministrazione comunale ad un diverso utilizzo;

d) mancato avvio dei lavori di riqualificazione entro tre mesi dal rilascio del permesso di costruire e/o altri titoli autorizzatori;

e) mancata apertura dell'attività entro tre mesi dal termine dei lavori di riqualificazione;

f) mancata messa a disposizione dello spazio e dei servizi igienici per il centro ricreativo.

In caso di risoluzione si applicano le disposizioni previste dal Codice Civile, il soggetto aggiudicatario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

### **ART. 18 – CONTENZIOSO.**

Il Foro di Asti sarà competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione del presente Capitolato e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti.

### **ART. 19 - SPESE CONTRATTUALI.**

Tutte le eventuali spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del concessionario, nella misura fissata dalla legislazione in vigore.