**CAPITOLATO D’ONERI**

Affidamento, in regime di concessione della gestione di un locale/bar ubicato al piano terraneo del Palazzo Sant’Egidio presso il Borgo Medievale di Terravecchia e subordinato alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per la durata di mesi 18 rinnovabili.

**ART.1 – OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE.**

Il presente capitolato disciplina le condizioni dell’affidamento della gestione di un locale/bar ubicato al piano terraneo del Palazzo Sant’Egidio presso il Borgo Medievale di Terravecchia e subordinato alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per la durata di mesi 18 mesi rinnovabili, ivi compresa l’area di pertinenza circostante così come delimitata nell’ allegata planimetria sotto la lettera A.).

L’affidamento avverrà in regime di concessione di servizi ai sensi degli art. 164 e ss. Del D.Lgs n. 50/2016.

Il locale ha destinazione d’uso “commerciale” (Bar), con divieto assoluto di installazione di video-giochi, pena la decadenza dalla concessione.

La violazione degli obblighi e delle prescrizioni di cui al presente capitolato comporta l’immediata risoluzione del relativo contratto, senza che il concessionario possa vantare alcunché a titolo di risarcimento danni.

All’affidatario è concessa, inoltre, la possibilità di posizionare tavolini e sedie attinenti e non in contrasto con il contesto ambientale nello spazio antistante di pertinenza il locale. L’arredamento costituito da tavoli e sedie dovrà essere di colori e toni tenui in armonia con il contesto paesaggistico.

La concessione avrà durata di mesi 18 rinnovabili decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

La presente concessione non può mai essere tacitamente rinnovata, tuttavia potrà essere rinnovata alla scadenza per una sola volta e per lo stesso termine di durata originariamente stabilito in favore del soggetto concessionario con specifico provvedimento motivato dell’amministrazione, previa rideterminazione del canone e verifica:

1. Del comportamento tenuto dal concessionario in relazione all’esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali previsti ivi compreso quello del regolare pagamento del canone concessorio;
2. Dell’inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
3. Della possibilità concreta di una o più proficua valorizzazione dell’immobile.

Il rinnovo dovrà essere comunque formalizzato con un atto di concessione aggiuntivo.

Alla cessazione del rapporto il gestore è tenuto a restituire l’area in buone condizioni salvo il normale deperimento derivante dall’uso.

**ART.2 – LOCALI IN CONCESSIONE**

Il locale-bar da dare in concessione è costituito da una da un immobile sito al piano terra del Palazzo Sant’ Egidio, suddiviso in tre locali, cucina e due servizi igienici e si sviluppa su una superficie complessiva interna pari a mq .55,95, mentre la parte pertinenziale esterna è dislocata su una superficie complessiva pari a mq.49,00.

Lo stato generale manutentivo dell’intera struttura nel complesso si può ritenere normale, nonostante la presenza in alcune zone di manifestazioni umide lungo le murature verticali ed orizzontali, sia all’interno che all’esterno dell’immobile in esame.

I locali vengono concessi nello stato attuale. Eventuali lavori di adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza sia degli impianti che della struttura o qualsiasi altro intervento di miglioria devono essere effettuati a cura e spese dell’aggiudicatario.

Il concessionario, prima dell’avvio dell’attività, dovrà farsi carico degli interventi di adeguamento degli impianti. Sono, altresì, a carico del concessionario la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, nulla osta, permessi, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’esecuzione dei lavori e per l’uso.

Resta in ogni caso inibita al concessionario la possibilità di iniziare i lavori se non dopo aver conseguito tutte le autorizzazioni necessarie.

Le opere, la tinteggiatura ed ogni altro intervento connesso all’allestimento dei locali al fine di renderlo idoneo all’attività cui sarà destinato, saranno ad esclusivo carico del concessionario.

I lavori indicati nel computo metrico estimativo allegato al presente capitolato saranno scomputati da parte del Comune sul canone .

Ulteriori lavori o migliorie che il concessionario intende realizzare dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Comune di Giffoni Valle Piana.

**Art.3 – DIVIETO DI CESSIONE E SUB-CONCESSIONE**

È fatto divieto al concessionario di cedere o sub concedere, in tutto o in parte, la gestione del locale/bar così come non potrà adibire i locali a lui concessi ad uso diverso da quello indicato nel presente capitolato pena la decadenza di pieno diritto della concessione.

**Art.4 – VALORE DELLA CONCESSIONE E PAGAMENTO DEL CANONE**

Il canone annuale per il conferimento in concessione dell’immobile, che sarà indicato nella concessione-contratto, sarà quello offerto in sede di gara e inizierà a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto con cadenza mensile.

Il concessionario non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente. Il parziale o mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, la messa in mora del concessionario. L’inadempienza protrattasi per oltre due rate dà facoltà al Comune concedente di dichiarare la decadenza dalla concessione a danno e spese del concessionario, con la conseguente risoluzione del contratto.

**ART.5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi:

* Il locale/bar dovrà essere, a cura e spese dell’aggiudicatario, completato nell’arredamento e nelle attrezzature per un perfetto funzionamento del servizio, come macchine, attrezzi, utensili, stoviglierie, posaterie, servizi, biancheria e quanto riteiene necessario per la gestione del servizio;
* Il locale/bar e l’area di pertinenza dovranno essere destinati alla sola attività di somministrazione di alimenti e bevande.
* Garantire il decoro, la pulizia e la manutenzione del locale/bar, nonché dei tavolini posizionati per la clientela;
* Garantire la pulizia di tutta l’area di pertinenza nel periodo di affidamento in gestione: tale pulizia dovrà essere eseguita giornalmente in tutti i giorni di apertura;
* Garantire la pulizia giornaliera dei servizi igienici;
* Praticare al banco ed ai tavolini, prezzi di vendita correnti sulla piazza;

**ART.6 – ONERI FINANZIARI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario si assume i seguenti oneri:

* Sostenere tutti gli oneri derivanti dalla gestione sopra elencate;
* Sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico ed elettrico, previa valutazione delle utenze o nuove richieste di forniture a proprio carico;
* Sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie e le manutenzioni ordinarie in genere
* Sostenere la tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;

**ART.7– RESPONSABILITA’ DEL CONCESSIONARIO**

L’ente è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere, per qualsiasi causa, al concessionario ed al personale dipendente, nell’esecuzione delle prestazioni oggetto del presente capitolato, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere è già compensato e compreso nei corrispettivi del contratto.

Il concessionario risponde pienamente dei danni alle persone e alle cose per fatto suo o dei suoi dipendenti nell’espletamento del servizio, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo gli venisse mossa, sollevando in tal senso l’amministrazione comunale ed i tecnici preposti da ogni responsabilità civile e/o penale.

**ART.8– RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il comune di Giffoni Valle Pian vigilerà sull’andamento della concessione con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei.

Il contratto potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilirsi di comune accordo.

Il comune di Giffoni Valle Piana potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse:

1. Ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al concessionario almeno due volte e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale dell’amministrazione;
2. Arbitrario abbandono, da parte del concessionario, dei servizi oggetto del contratto;
3. Fallimento del concessionario;
4. Cessione, senza il consenso dell’Amministrazione Comunale, degli obblighi relativi al contratto;

Costituiscono motivo per il recesso dell’amministrazione dal contratto, a norma dell’art. 1373 del codice civile:

1. L’apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
2. La messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell’attività del concessionario;
3. La mancata osservanza della disciplina del sub concessione ed impiego di personale non dipendente dal concessionario;
4. Inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione in tali casi opera diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto con raccomandata A.R. al concessionario di volersi avvalere della clausola risolutiva.

L’Amministrazione Comunale ha la facoltà di revocare il rapporto di concessione nel caso in cui non vengono rispettati da parte del concessionario gli impegni assunti con regolare contratto, ovvero nei casi di gestione non conforme a quanto previsto dalla concessione.

Le violazioni degli obblighi assunti dal concessionario sono formalmente contestate dall’amministrazione. Il concessionario, entro 3 gg dalla contestazione, può presentare controdeduzioni in merito alla contestazioni.

Il concessionario può recedere dalla convenzione dando comunicazione scritta, a mezzo raccomandata, con almeno 60 giorni di preavviso.

**ART.9 – PENALITA’**

In caso di inadempienza o di solo ritardo agli obblighi del contratto, il concessionario, oltre ad ovviare alla infrazione contestatagli nel termine stabilito, sarà passibile di pene pecuniarie da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 250,00 da applicarsi con provvedimento del funzionario responsabile.

L’applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell’inadempienza.

Il concessionario, nei tre giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell’inadempienza, potrà presentare le proprie giustificazioni sulle quali deciderà a proprio insindacabile giudizio il Responsabile dell’Area Tecnico-Manutentiva del Comune di Giffoni Valle Piana.

L’ammontare della penale entro i limiti minimi e massimi sopra stabiliti verrà determinato in correlazione alla gravità del comportamento del concessionario tenuto conto anche di eventuali recidive, e con l’entità del danno subito dall’amministrazione.

Il pagamento della penale lascia impregiudicato il diritto dell’Amministrazione Comunale al risarcimento del maggior danno subito a causa dell’inadempimento o del ritardo, subordinatamente alla prova che il danno è superiore all’importo della penale applicata.

**ART.10– VIGILANZA E CONTROLLI**

L’amministrazione si riserva ogni più ampia facoltà di ispezioni e controlli nell’area data in concessione per l’accertamento e la verifica del rispetto dei termini del contratto e dell’attuazione del servizio preposto, demandandone il compito ai propri funzionari. A tale scopo tali controlli potranno avvenire in qualunque momento senza preavviso alcuno. Gli incaricati effettueranno i controlli secondo la metodologia che riterranno più idonea, senza causare interferenze sul normale svolgimento dell’attività.

**ART. 11–ASSICURAZIONE**

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 di Giffoni valle Piana in tutti i suoi rapporti con i terzi, sia che attengano a contratti e forniture per l’esercizio, sia che attengano a rapporti con gli utenti.

Il concessionario deve provvedere all’accensione di una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di R.C. derivanti all’attività svolta dall’appaltatore e/o dai suoi operatori, per un massimale non inferiore a € 50.000,00 per sinistro.

Inoltre, il concessionario dovrà munirsi di congrua polizza assicurativa per rischio incendio degli immobili di proprietà del Comune.

**ART.12 – CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti per effetto dell’esecuzione del contratto reggente la presente concessione, esperite senza esito le preventive procedure per la definizione bonaria delle stesse, sarà competente il foro di Salerno. Resta escluso il ricorso all’arbitrato.

**ART.13 – DISPOSIZIONE FINALE**

L’operatore economico aggiudicatario si impegna al pieno ed incondizionato rispetto ed osservanza di tutte le clausole contenute nel presente capitolato. Sono ammesse eventuali migliorie proposte dal concessionario, nel solo interesse del potenziamento del servizio, previa autorizzazione dei responsabili del Comune di Giffoni Valle Piana.