



COMUNE
DI
SESTU

COMUNE DI SESTU PROVINCIA DI CAGLIARI

CAPITOLATO D'ONERI

AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI RISTORO E SPORTIVE DI VIA OTTAVIANO AUGUSTO IN SESTU Legge regionale n. 33/1988

Articolo 1 - Oggetto dell'affidamento

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in gestione delle infrastrutture di ristoro (bar, ristorante-pizzeria) e sportive (due campi di calcio a 5 in erba sintetica) di via Ottaviano Augusto in Sestu.

Al concorrente aggiudicatario (chiamato di seguito anche gestore o concessionario) è affidata la gestione delle infrastrutture e la realizzare gli interventi per l'adeguamento funzionale delle medesime secondo le modalità e i termini previsti nell'allegato studio di fattibilità (allegato A - relazione illustrativa generale; allegato B - relazione tecnica; allegato C - stima sommaria; allegato D - elaborato tecnico economico; allegato E - elaborati progettuali: tavola 1 – inquadramento, tavola 2 - stato di fatto).

Articolo 2 - Durata dell'affidamento

L'affidamento delle infrastrutture ha una durata di anni dodici comprensiva anche di quella prevista per l'esecuzione dei lavori.

Articolo 3 - Convenzione

Le modalità e i termini di realizzazione delle opere e di gestione delle infrastrutture, oltre che contenute nell'allegato studio di fattibilità e nel capitolato d'oneri, saranno disciplinati da apposita convenzione.

Articolo 4 - Realizzazione delle opere

Le opere finalizzate al completamento e adeguamento funzionale delle infrastrutture devono essere realizzate dal soggetto affidatario a regola d'arte e devono rispondere a tutti i criteri, parametri e norme di sicurezza previsti dalle leggi vigenti.

Le lavorazioni indicate nello studio di fattibilità dovranno essere progettate e dirette da un tecnico abilitato (individuato dall'affidatario) secondo le modalità ed i contenuti previsti dalla vigente normativa sui lavori pubblici. Tutti i costi di progettazione, direzione lavori ed eventuale coordinamento della sicurezza saranno a totale carico dell'affidatario. Il progetto delle lavorazioni, sviluppato nei tre livelli previsti (preliminare, definitivo ed esecutivo), saranno oggetto di validazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di approvazione dell'Amministrazione.

Le lavorazioni potranno essere eseguite solo dopo l'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione. I costi della sicurezza, anche se eventualmente maggiori rispetto a quelli ipotizzati nello studio di fattibilità, saranno a totale carico dell'affidatario. L'affidatario si impegna a realizzare le opere previste nello studio di fattibilità; qualora si rendessero necessarie lavorazioni ulteriori queste saranno a totale carico dell'affidatario che non potrà rivalersi sull'Amministrazione.

L'affidatario è tenuto a presentare all'Amministrazione ed al collaudatore per l'approvazione tutta la contabilità delle lavorazioni eseguite e le pezze giustificative attestanti il costo delle lavorazioni eseguite che deve risultare almeno pari a quello preventivato nello studio di fattibilità; eventuali costi maggiori saranno a totale carico dell'affidatario che non potrà rivalersi sull'Amministrazione.

Le opere dovranno essere eseguite da ditta specializzata in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente sui lavori pubblici.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il Comune affiderà l'incarico di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale dei lavori. Con la stipula del contratto la ditta affidataria si impegna a farsi carico di tutte le spese connesse alle operazioni di collaudo, incluso l'onorario del collaudatore.

La mancata realizzazione delle opere, totale o parziale, entro il termine previsto nel

cronoprogramma contenuto nell'allegato B (relazione tecnica) allo studio di fattibilità, per responsabilità imputabili alla ditta affidataria, comporta la revoca dell'affidamento e l'incameramento da parte del Comune della fideiussione prevista all'articolo 15.

L'opera e tutte le infrastrutture realizzate sono immediatamente acquisite al patrimonio del Comune.

La realizzazione delle opere è effettuata a compensazione del canone dovuto al Comune, così come individuato nello studio di fattibilità, per l'utilizzo delle infrastrutture.

Articolo 5 - Finalità

La gestione delle infrastrutture viene affidata in modo esclusivo alla ditta aggiudicataria.

Il gestore dovrà garantire la possibilità di utilizzo generalizzato della struttura con riferimento sia ai locali di ristoro e sia agli impianti sportivi.

Potranno essere esercitate nelle infrastrutture tutte le attività compatibili con la destinazione d'uso e svolte nel pieno rispetto delle condizioni generali di utilizzo.

Articolo 6 - Consegna dell'impianto

Il Comune consegna l'impianto nello stato d'uso in cui si trova e con le dotazioni che risultano da apposito verbale di consegna e di inventario che integrerà la convenzione, e nel quale verrà indicato lo stato di consistenza delle dotazioni stesse e sarà firmato da un rappresentante dell'Amministrazione comunale e dal rappresentante legale della società aggiudicataria per accettazione.

I beni mobili ed immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune dovranno essere riconsegnati allo stesso, allo scadere della convenzione, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna e con le migliorie previste nello studio di fattibilità, salvo il normale deterioramento dell'uso. Gli eventuali danni o deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dall'uso dovranno essere rifusi dall'aggiudicatario, con facoltà da parte del Comune di rivalersi sulla fideiussione di cui al successivo articolo 15. All'atto della riconsegna degli impianti sportivi e dei beni mobili deve essere redatto, a cura dell'aggiudicatario ed in contraddittorio con l'Ente, un verbale di regolare esecuzione delle attività svolte, da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni. La redazione del verbale è condizione per lo svincolo della fideiussione prestata a garanzia del buon svolgimento delle attività.

Il concessionario può introdurre nella struttura attrezzature e materiali funzionali e idonei all'esercizio dell'attività, nel rispetto delle norme di legge, della cui custodia è comunque direttamente responsabile.

Articolo 7 - Utilizzo dell'impianto

Per l'esercizio dell'attività di somministrazione (bar, ristorante-pizzeria) il gestore si attiene alle norme nazionali e regionali in materia e ai regolamenti e agli atti di indirizzo comunali.

Per quanto riguarda gli impianti sportivi il gestore dovrà garantire che le attività svolte siano ispirate al massimo utilizzo delle strutture, con lo scopo di assicurare la partecipazione al più ampio numero di cittadini e assicurare l'uso dell'impianto in maniera equa e completa in relazione ai criteri di massima fruibilità e funzionalità. L'eventuale presenza di pubblico durante lo svolgimento di manifestazioni sportive è regolata dalle disposizioni in materia di pubblici spettacoli.

Articolo 8 - Modalità di gestione

La gestione delle infrastrutture comporta che siano a cura del concessionario i seguenti oneri:

- a) apertura e chiusura della struttura mediante proprio personale;
- b) pulizia di tutti i locali e degli impianti e di tutte le aree esterne e smaltimento rifiuti;
- c) manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti;
- d) farsi carico della manodopera occorrente per gli interventi di manutenzione straordinaria e strutturale. Tali interventi dovranno essere sempre preventivamente approvati dall'Amministrazione comunale a cui compete l'onere per la fornitura dei materiali occorrenti;
- e) sorveglianza e custodia di tutte le infrastrutture affidate comprese le aree esterne;
- f) pagamento delle utenze (energia elettrica e acqua). I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua dovranno essere intestati al gestore, a sua cura e spese, prima della stipula della convenzione;
- g) ogni altra spesa di carattere gestionale riferita all'esercizio dell'attività di somministrazione e allo svolgimento dell'attività sportiva e, in generale, connessa all'utilizzo di tutte le infrastrutture affidate.

Articolo 9 – Inizio attività

L'attività di somministrazione nei locali di ristoro (bar, ristorante-pizzeria) potrà essere avviata, previa acquisizione di tutti i titoli abilitativi necessari, solo alla conclusione dei lavori previsti all'articolo 4.

L'attività sportiva dovrà essere avviata sin dalla stipula della convenzione garantendo tutti i requisiti di sicurezza per gli utenti.

Tutti i titoli abilitativi necessari per l'esercizio dell'attività di somministrazione dovranno essere intestati alla ditta concessionaria.

Alla ditta è concessa, fatte salve le autorizzazioni di legge, la messa in uso di distributori automatici di bibite o altri prodotti alimentari e l'esercizio di attività accessorie e complementari a quelle di somministrazione.

L'aggiudicatario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno dell'infrastruttura, osservando tutte le norme regolamentari e le leggi vigenti. Le strutture e gli impianti per la pubblicità visiva (tabelloni, striscioni, stendardi, schermi, ecc.). L'aggiudicatario potrà affittare spazi pubblicitari all'interno delle infrastrutture, incassandone i relativi proventi.

L'aggiudicatario dovrà garantire il decoro degli impianti pubblicitari, impegnandosi a mantenere sempre integre e pulite le strutture.

Articolo 10 - Limiti di utilizzo e gestione consociata degli impianti

E' fatto divieto di utilizzo dell'impianto per usi e finalità diverse da quelle previste dall'articolo 5.

E' vietata ogni forma di trasferimento a terzi dell'attività gestionale delle infrastrutture.

Articolo 11 - Modifiche ed innovazioni

E' fatto divieto al concessionario di apportare modifiche od innovazioni all'impianto che non rientrino nell'ordinaria manutenzione, salva espressa autorizzazione del Comune.

Articolo 12 – Personale

Il concessionario deve procedere, per l'esercizio delle attività nelle infrastrutture oggetto dell'affidamento all'assunzione e/o acquisizione di soci lavoratori di numero non inferiore a tre aventi i requisiti previsti dall'articolo 3 della legge regionale n. 33/1988.

Le qualifiche professionali indispensabili per la gestione delle infrastrutture sopra citate, che dovranno essere presenti tra i soggetti assunti e/o soci acquisiti, sono quelle di un cuoco e di un cameriere. L'altra figura può qualificarsi con mansione generica o comunque attinente alla gestione delle infrastrutture di ristoro e/o sportive in oggetto.

L'assunzione del personale sopraindicato, limitatamente all'attività di ristorazione, deve essere effettuata non oltre trenta giorni dalla conclusione dei lavori indicati all'articolo 4 del presente capitolato; in relazione alla gestione dell'attività sportiva le assunzioni dovranno essere effettuate all'avvio della stessa.

Dall'inizio dell'attività di somministrazione e per tutta la durata dell'affidamento l'organico del personale da destinare all'attività deve essere mantenuto in numero non inferiore ai limiti previsti e in possesso dei requisiti professionali richiesti.

Nelle more dell'inizio dell'attività di somministrazione e comunque per tutta la durata dell'affidamento, il personale non più disponibile o che ha cessato l'attività dovrà essere sostituito, entro un termine di trenta giorni, con altro personale in possesso dei requisiti oggettivi e professionali richiesti.

Articolo 13 - Controllo sulla gestione

Il Comune potrà, in qualsiasi momento, effettuare controlli mirati a verificare il rispetto della convenzione e prendere visione di tutti gli atti e documenti occorrenti.

La società aggiudicataria sarà soggetta a verifiche anche in merito:

- all'applicazione ai propri dipendenti del contratto nazionale collettivo ed integrativo di lavoro;
- al rispetto delle norme di sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro, di tutti gli adempimenti legislativamente obbligatori nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o dei soci e di tutte le norme vigenti che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (D.Lgs. 81/2008).

Articolo 14 - Responsabilità

Con la firma della convenzione, l'affidatario diventa consegnatario responsabile e custode della

proprietà comunale, egli si assume in proprio la responsabilità legata alla conduzione dell'impianto in caso di danni arrecati a persone e/o a cose e/o ad animali.

L'uso dei locali adibiti alla somministrazione, dell'impianto sportivo, delle attrezzature, degli accessori e delle pertinenze deve essere improntato a criteri di rispetto per le norme di sicurezza e di igiene. Eventuali rischi da usi difformi sono di esclusiva responsabilità del concessionario e degli altri utilizzatori, con esclusione di qualsiasi responsabilità a carico del Comune.

In ogni caso il concessionario si intende espressamente obbligato a tenere sollevato e indenne il Comune da tutti i danni sia diretti che indiretti che potessero comunque ed a chiunque (persone o cose, ivi compresi atleti, dirigenti, allenatori, accompagnatori, direttori di gara, ecc.) derivare in dipendenza o connessione della concessione dell'uso dell'impianto e degli accessori, sollevando il Comune stesso da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta sia in via giudiziale che stragiudiziale che potesse comunque e da chiunque promuoversi in relazione a quanto oggetto della concessione, all'uso dell'impianto e degli accessori.

A tale scopo il concessionario dovrà stipulare, con oneri a suo carico, polizze assicurative con compagnie e società primarie per la copertura di responsabilità civile verso terzi, con un massimale adeguato all'attività gestita, per danni a persone o cose a qualunque titolo presenti nelle infrastrutture.

Articolo 15 - Cauzione

Prima della stipula della convenzione la ditta aggiudicataria dovrà prestare apposita fideiussione, nelle forme di legge, a garanzia del buon svolgimento delle attività, del corretto utilizzo dell'impianto e della restituzione del bene in condizioni di integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

La fideiussione, bancaria o assicurativa, dovrà essere costituita per un importo di € 20.000,00 (euro ventimila) e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dal debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. In caso di inosservanza delle condizioni contemplate dalla convenzione il Comune potrà, di diritto, rivalersi di propria autorità sulla fideiussione come sopra costituita, e l'aggiudicatario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'occorrenza fissate. Alla scadenza della convenzione si procederà allo svincolo della cauzione, con apposito provvedimento, previo accertamento di esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla convenzione.

Articolo 16 - Revoca dell'affidamento.

In caso di inadempimento a quanto disposto nella convenzione il Comune, ferme restando tutte le eventuali possibili azioni di richiesta di risarcimento danni, può dichiarare la revoca dell'affidamento, senza che sorga nei propri confronti alcun onere di natura economica o diritto di risarcimento a favore dall'aggiudicatario.

In particolare, la revoca dell'affidamento potrà avvenire per:

- mancata realizzazione delle opere, totale o parziale, entro il termine previsto nel cronoprogramma contenuto nell'allegato B (relazione tecnica) allo studio di fattibilità, per responsabilità imputabili alla ditta affidataria;
- mancato esercizio delle attività di somministrazione e delle attività sportive, al termine della realizzazione delle opere e durante il normale periodo di utilizzo dell'impianto, per una durata superiore a mesi uno, salvo casi di forza maggiore;
- mancato rispetto delle normative in materia di lavoro e accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- cessione del contratto o subappalto;
- scioglimento o cessazione della ditta aggiudicataria;
- grave compromissione dell'igiene nelle infrastrutture utilizzate;
- accertata responsabilità per danni intenzionali alle strutture o derivanti da grave negligenza;
- altre gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla convenzione.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del contratto resta regolata dall'articolo 1453 del codice civile.

Articolo 17 - Disposizioni generali e finali

Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dalla presente capitolato si rinvia alle disposizioni normative vigenti, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Le parti si impegnano comunque a definire amichevolmente eventuali controversie che possano nascere dall'applicazione della convenzione.

Qualora ciò non sia possibile, si demanda la competenza al giudice ordinario in base alle vigenti norme del codice di procedura civile.

La convenzione sarà soggetta a registrazione unicamente in caso d'uso e le spese inerenti la stipula della medesima, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, sono a carico del concessionario.

Sestu, 20/12/2013

Il responsabile unico del procedimento
Geom. Giuseppe Spanu