All.to b)

Comune di Aquilonia
Provincia di Avellino

Ufficio Tecnico Comunale

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DEI LOCALI UBICATI AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE SITO NEL CENTRO ANTICO DI AQUILONIA (ex Carbonara) ed ADIBITO A "MUSEO ETNOLOGICO" , DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVE- RISTORAZIONE..

ART.1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

La presente concessione ha per oggetto esclusivamente l'affidamento, per un periodo di sei anni, rinnovabili per una sola volta, dei locali comunali ubicati al piano terra dell'immobile sito nel centro Antico di Aquilonia (ex Carbonara) ed adibito a "MUSEO ETNOLOGICO", nonché di porzione dello spazio esterno antistante di circa mq.80, come meglio individuato nella planimetria allegata indicata con le lettere A1), parte integrante del presente disciplinare.
Tali locali e tale spazio dovranno essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dei servizi di cui ai seguenti articoli 2) e 3).
La riorganizzazione dei locali, dell'allestimento nonché l'implementazione degli arredi, degli impianti e delle attrezzature di proprietà comunale già esistenti sono ad esclusivo onere del concessionario.
Al termine della concessione i lavori, gli arredi, gli impianti e le attrezzature realizzati verranno acquisiti al patrimonio comunale.
E' fatto divieto di sub concedere in tutto o in parte, anche per limitati periodi di tempo, i locali e le attività oggetto della concessione.

ART.2 – SERVIZI OBBLIGATORI DA SVOLGERSI NEI LOCALI AFFIDATI.

Il concessionario dovrà svolgere, nei locali oggetto della presente concessione, un servizio di ristorante con eventuale servizio di bar.
Ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali di competenza comunale e per ogni altra attività subordinata alle stesse condizioni, il servizio di cui sopra, come anche gli eventuali servizi aggiuntivi di cui al successivo art. 3, dovranno essere rivolti esclusivamente a quanti accedono ai detti locali.
Sarà comunque cura del concessionario attivarsi sia per la presentazione della necessaria denuncia di inizio attività per il servizio ristorante con servizio di bar (somministrazione di bevande e di alimenti) sia per la richiesta dell'autorizzazione per gli eventuali servizi aggiuntivi di cui al successivo art.3.

ART.3 – SERVIZI AGGIUNTIVI DA SVOLGERSI NEI LOCALI AFFIDATI.

Il concessionario, ferme restando le attività di cui all' art. 2, potrà attivare tutti i servizi compatibili con la struttura e per i quali sarà in grado di ottenere le relative concessioni, convenzioni, autorizzazioni, etc.

Tali servizi aggiuntivi, ove proposti in sede di gara dal concessionario, costituiranno obbligazioni contrattuali al pari dei servizi di cui art. 2. Di conseguenza le relative attività dovranno essere svolte regolarmente.

ART.4 – MIGLIORIE DEI LOCALI, DEGLI ARREDI E DEGLI IMPIANTI.

Il concessionario, entro 90 giorni dalla consegna dei locali, dovrà effettuare i lavori, la riorganizzazione dell'allestimento e l'implementazione degli arredi, degli impianti e delle attrezzature comunali già esistenti, nonché l'arredo dello spazio esterno, e dovrà presentare la denuncia di inizio attività per le attività di cui all'art. 2 e ottenere le eventuali autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività di cui al precedente art. 3 ed iniziare il servizio.
In caso di lavori resta salva l'applicazione del comma 1 lett. f) art. 32 del d.lgs. 163/2006.

Tali beni verranno acquisiti al patrimonio comunale al termine della concessione, ivi inclusi i casi in cui questa venga meno per revoca, per recesso e per risoluzione del contratto.

In caso di revoca, al concessionario verrà riconosciuto un indennizzo valutato sulla base dell'investimento effettivamente sostenuto, che dovrà essere dimostrato sulla base di idonea documentazione di spesa. Tale indennizzo sarà calcolato nei 72 mesi (sei anni) della concessione unicamente in proporzione esatta al numero dei mesi rimanenti, a partire dal mese successivo alla revoca/recesso, moltiplicando tale numero per la frazione di 1/96 dell'investimento totale, senza aggiunta di alcuna quota relativamente ad interessi o a qualsiasi altra partita contabile.

In caso di recesso, esercitato dal concessionario per qualsivoglia ragione, ovvero in caso di risoluzione per inadempimento del concessionario, l'indennizzo, calcolato come nel caso di revoca sopra riportato, sarà abbattuto nel seguente modo:
- 50% per il primo anno;
- 40% per il secondo anno;
- 30% per il terzo anno;
- 20% per il quarto anno;
- 10% dal quinto anno in poi.

ART.5 – REQUISITI PROFESSIONALI.

Per la partecipazione alla gara e per l'espletamento delle attività di cui ai precedenti articoli 2 e 3, il concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale, così come previsto dall'art. 39 del d.lgs. 163/2006, con particolare riferimento ai requisiti di onorabilità e di professionalità di cui al Codice del Commercio della Regione Campania, nonché di tutti i requisiti necessari all'ottenimento delle autorizzazioni per gli eventuali servizi aggiuntivi proposti. In caso di società, associazioni o organismi collettivi, tali requisiti sono richiesti con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona specificamente preposta all'attività commerciale (ai sensi del comma 6 art. 13 e comma 6 art. 14 sopra richiamati).

ART.6 – UTENZE E ALLACCIAMENTI.

Le utenze di energia elettrica, acqua e gas sono a carico del concessionario.
Lo stesso provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti.

ART.7 - MANUTENZIONE DEI LOCALI, DEGLI ARREDI E DELLE ATTREZZATURE.

La manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, come anche la manutenzione degli arredi e delle attrezzature, resta a carico del concessionario che s'impegna a predisporre ogni misura idonea ad evitare danni e, ove essi si verifichino, a disporne l'immediata riparazione.

La manutenzione straordinaria dell'immobile resta a carico del Comune di Aquilonia che espressamente se l'assume. Salvo i casi d'urgenza, gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere richiesti con preavviso di almeno sei mesi onde consentire al Comune le opportune verifiche e la necessaria programmazione degli interventi.
Nei casi d'urgenza il concessionario dovrà innanzitutto predisporre tutte le misure necessarie a tutelare la sicurezza e l'incolumità pubblica e, immediatamente dopo, richiedere l'intervento del Comune. Non sarà in ogni caso rimborsata qualsiasi eventuale spesa sostenuta dal concessionario per interventi di competenza del Comune, fatta salva l'eventualità nella quale, caso per caso, esista una richiesta scritta ed una determinazione di accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale.
E' fatto divieto al concessionario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei locali senza il consenso scritto del concedente.
In caso di inosservanza di tale divieto, il Comune di Aquilonia si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente dette opere o di richiedere la rimessa in pristino a cura e spese del concessionario e salvo il maggior danno da liquidarsi in separata sede.

ART.8 – INCOLUMITÀ PUBBLICA.

Nel caso in cui il concessionario rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizioni all'uso totale o parziale, ecc…). Contestualmente è tenuto a darne sollecita comunicazione all'Amministrazione Comunale affinché disponga i provvedimenti di sua competenza a riguardo.

ART.9 – CONDUZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO.

Il concessionario si obbliga a fornire i suoi servizi ad un pubblico indifferenziato di utenti, assicurandone, per tutta la durata della concessione, continuità, regolarità e qualità.
Il concessionario si obbliga per sé e per i propri incaricati, collaboratori e dipendenti a condurre il servizio nel rispetto di tutte le norme di legge e con la massima diligenza. Pertanto il concessionario sarà ritenuto responsabile di conseguenze morali e materiali che potessero derivare all'utenza ovvero all'Amministrazione Comunale da uno sconveniente comportamento nel servizio affidatogli, da dolo o colpa imputabili a lui o ai suoi collaboratori in genere comunque immessi dal concessionario nella conduzione del servizio.
La gestione commerciale del servizio viene effettuata ad esclusiva cura e vantaggio del concessionario. Pertanto resta espressamente stabilito che tutti gli acquisti e le vendite di merce, ogni assunzione, pagamento o licenziamento di personale nonché ogni obbligazione di qualunque natura verso terzi, sono ad esclusivo carico del concessionario e che in nessun caso il Comune di Aquilonia potrà essere chiamato a rispondere in qualsivoglia sede di atti o fatti pertinenti alla gestione commerciale del servizio.
Il servizio dovrà essere affidato a personale qualificato in possesso dei requisiti di legge ed in numero sufficiente.

ART.10 - PERSONALE DI SERVIZIO.

Per quanto attiene più specificatamente il personale di servizio, esso sarà assunto dal concessionario con tutti i relativi oneri che saranno da esso sostenuti, dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, s'intenderà instaurato fra essi e l'Amministrazione Comunale.

Il concessionario dovrà osservare tutte le norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro nonché delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori.
Il personale addetto dovrà essere dotato di idonee divise uniformi o specifici segni di identificazione in modo da essere sempre riconoscibile.

ART.11 - VOLTURAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE e LICENZE

Il concessionario s'impegna irrevocabilmente e senza alcuna condizione, a consentire la volturazione delle autorizzazioni amministrative, licenze e patenti al Comune di Aquilonia o chi da esso designato allo scadere della concessione o in ogni altro momento essa venga a cessare per revoca, per recesso o per risoluzione.

ART.12 - ONERI, IMPOSTE E TASSE.

Tutte le spese, oneri fiscali, imposte, tasse, tributi e contribuzioni fiscali di qualsiasi natura presenti e future, pertinenti comunque alla gestione del locale sono a completo carico del concessionario dall'inizio al termine della concessione restando espressamente esclusa qualsiasi partecipazione e/o concorso dell'Amministrazione Comunale.

ART.13 - VIGILANZA SUL RISPETTO DELLE OBBLIGAZIONI.

Il Comune di Aquilonia, onde accertarsi della diligente manutenzione del locale e della perfetta efficienza del servizio svolto, si riserva il diritto di effettuare, a mezzo di suo personale, ispezioni e controlli dei locali e degli impianti ed attrezzature sia di proprietà comunale che dello stesso concessionario.

ART.14 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutti gli impegni che si assume con la concessione il concessionario dovrà prestare al Comune deposito cauzionale di importo pari a due annualità del canone offerto in sede di gara, mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o compagnia-assicurativa, che preveda la possibilità della immediata escussione, a semplice richiesta del Comune e senza possibilità di sollevare eccezione alcuna.
La cauzione non potrà mai essere compensata con il canone di concessione.

ART.15 – ASSICURAZIONI

Ferme restando le assicurazioni obbligatorie per legge (contro gli infortuni sul lavoro, malattie professionali, etc.) a favore del personale impiegato nel servizio, le parti danno atto che il concessionario sottoscriverà, per tutta la durata della concessione e per gli importi e secondo le modalità indicati dall'amministrazione comunale, le seguenti coperture assicurative:
1**) RISCHIO INCENDIO** (comprensiva dei rischi relativi al fabbricato, agli arredi ed attrezzature ed al ricorso terzi) – **200.000,00** euro;
2) **RESPONSABILITA' CIVILE TERZI -** massimale non inferiore a **500.000**,**00** euro;
L'Amministrazione si riserva di verificare, prima della stipula del contratto, l'idoneità e il gradimento delle clausole riportate nelle sopracitate coperture assicurative.

Il concessionario avrà l'obbligo di esibire le ricevute dei premi corrisposti a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. I valori assicurati dovranno essere ogni anno aggiornati.

ART.16 - CANONE DI CONCESSIONE.

Il canone annuale per concessione dei locali sarà quello risultante dalle procedure dì gara e cioè pari o superiore alla base d'asta di euro 1.800,00.
Il versamento dovrà essere effettuato in rate trimestrali anticipate da pagarsi entro il primo giorno del trimestre cui il pagamento si riferisce.
Il termine per il versamento non può essere prorogato ed ogni ritardo comporta il diritto per il Comune di Aquilonia all'immediata risoluzione del contratto.
Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice Istat di settore rilevato nel mese precedente.

ART.17 – STIPULA, DECORRENZA E DURATA DELLA CONCESSIONE. CONSEGNA DEI LOCALI.

Il contratto di concessione sarà stipulato successivamente alla presentazione della documentazione di rito nonché di quanto previsto agli artt. 14, 15 e 21 del presente disciplinare.
La consegna dei locali avverrà a mezzo di verbale, da redigersi in contradditorio tra le parti.
Dal momento della consegna il concessionario dovrà effettuare i lavori, la riorganizzazione dell'allestimento e l'implementazione degli arredi, degli impianti e delle attrezzature, nonché l'arredo dello spazio esterno.
L'inizio del servizio è subordinato alla corretta esecuzione di quanto proposto in sede di gara. Di tale corretta esecuzione sarà dato atto con un verbale in contraddittorio, cui sarà allegata la documentazione amministrativa, tecnica e contabile.
La data dell'inizio del servizio sarà indicata nel contratto da stipularsi, previa completa presentazione della documentazione richiesta.
Dalla data di inizio del servizio decorrerà la durata della concessione, stabilita in nove anni, ed il relativo pagamento del canone.

ART.18 - DECADENZA AUTOMATICA

La presente concessione decade di diritto per sopravvenute cause ostative in materia di legislazione antimafia, per sopravvenuto stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività o di concordato preventivo del concessionario ovvero per non superamento dei controlli da parte dei competenti Uffici Comunali a seguito di presentazione di denuncia inizio attività per l'esercizio di attività commerciale.

ART.19 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La presente concessione è risolta di diritto in caso di inosservanza degli obblighi contemplati nel presente disciplinare e relativi alla gestione e conduzione del servizio, alla manutenzione dei locali, arredi ed impianti, nonché in caso di mancato o parziale pagamento del canone di concessione.
In tal caso la concessione si risolverà previa semplice comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di volersi avvalere della disposizione di cui al presente articolo.

ART.20 – REVOCA PER PUBBLICO INTERESSE.

L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà di revocare la presente concessione per motivi di pubblico interesse.

ART.21 - NORMATIVA ANTIMAFIA E VERIFICHE PRELIMINARI ALLA STIPULA.

La stipula del contratto è subordinata alle verifiche previste dalla normativa

antimafia e in particolare alle verifiche sulla capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.

ART. 22 – SPESE CONTRATTUALI.

Le spese contrattuali sono a carico del concessionario.

ART.23 - TRATTAMENTO DEI DATI.

Il concessionario autorizza il concedente al trattamento dei dati personali in conformità al D.Lgs 196/2003.