



COMUNE DI ACCUMOLI

S.S. n. 4 Via Salaria – km. 141+600 presso C.O.C. Accumoli

02011 ACCUMOLI (RI) tel. 0746/80435 fax 0746/80435

www.comune.accumoli.ri.it - comune.accumoli@pec.it

AREA III

LAVORI PUBBLICI, S.P.L., AMBIENTE, PATRIMONIO E MANUTENZIONE

**AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'IMMOBILE SITO IN
ACCUMOLI – CENTRO COMMERCIALE MONTI DELLA LAGA
DA ADIBIRE A PUNTO RISTORO “La Portella”**

2024- 2030

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

SOMMARIO

PARTE I - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

PREMESSA

ART. 1 - DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

ART. 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PARTE II - PROGETTO GESTIONALE

ART. 3 - GESTIONE DEGLI IMMOBILI - SERVIZI RICHIESTI

ART. 4 - ONERI DEL GESTORE

ART. 5 - ONERI DEL COMUNE

ART. 6 - PROVENTI

ART. 7 - APERTURA DELLA STRUTTURA

ART. 8 - RISERVE SULL'UTILIZZO DELLA STRUTTURA

PARTE III - OBBLIGHI CONTRATTUALI

ART. 9 - DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

ART. 10 - IMPORTO DELLA CONCESSIONE

ART. 11 - PAGAMENTO DEL CANONE

ART. 12 - DANNI A PERSONE O COSE

ART. 13 - VIGILANZA

ART. 14 - PENALITÀ

ART. 15 - RECESSO DAL CONTRATTO

ART. 16 - INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

ART. 17 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

ART. 18 - RINVIO

PARTE I - DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Premessa

Il Comune di Accumoli aveva realizzato in un immobile di sua proprietà, sito in Accumoli Piazza San Francesco, un locale ad uso punto ristoro.

A seguito degli eventi sismici del 24 agosto, 26 e 30 ottobre 2016 tale immobile risulta crollato e inutilizzabile e pertanto, ai sensi dell'Ordinanza n. 9 del 14 dicembre 2016 e ss.mm.ii., si è richiesta la delocalizzazione dell'attività economica danneggiata.

Al fine di procedere alla delocalizzazione della suddetta attività, con Deliberazione di G. C. n. 31 del 10.07.2017, si è approvata la definitiva distribuzione dei locali del Centro Commerciale Monti della Laga, che prevede tra l'altro, l'ubicazione delle attività commerciali da delocalizzare a seguito dei danni subiti, ivi compresa quella del ristorante da affidare in gestione da parte del Comune.

Con questo intervento il Comune di Accumoli persegue l'obiettivo di esaltare le potenzialità del suo territorio, armonizzando le risorse ambientali e culturali con le risorse economiche e sociali presenti, migliorando la competitività turistica attraverso l'offerta di itinerari naturalistici, culturali e storici, accompagnati da un'offerta ricettiva che, in questi territori, trova nella ristorazione la sua tradizionale attività attrattiva.

Nell'ottica di far riattivare il volano delle attività economiche dopo gli eventi sismici del 2016, che hanno colpito gravemente il territorio, si è optato di far ripartire le attività economiche dal Centro Commerciale Monti della Laga, favorendo l'insediamento in un'area posta lungo la S.S. n.4 Salaria al km 141+600, facilmente raggiungibile da chi transita lungo la consolare, baricentrica e vicina per gli abitanti del Comune che occupano le aree SAE dislocate in prossimità delle frazioni comunali.

ART.1 DESCRIZIONE DELL' AREA

L'area del Centro Commerciale Monti della Laga, si trova lungo la S.S. n.4 Salaria al Km 141+600, zona centrale del territorio comunale, parte del quale si trova all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga.

L'area si trova in un punto di ampio transito veicolare, dotata di tutti i servizi, di adeguato parcheggio, di uffici comunali, postali, caserma dei C.C. e presidio medico.

Il territorio Comunale di Accumoli, cuneo estremo del Lazio, confina con l'Abruzzo, le Marche, l'Umbria e con il Parco Nazionale dei Sibillini.

ART. 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) Immobile da adibire a punto ristoro denominato "LA PORTELLA"

La nuova attività andrà a collocarsi all'interno del Centro Commerciale Monti della Laga, in n. 5 containers tipo High Cube, con struttura in ferro da attrezzare ad uso punto ristoro.

I locali, di superficie complessiva pari a 141 mq sono dotati di due doppie porte di accesso, una sulla facciata principale e l'altra sul retro che permette di accedere al solaio di copertura praticabile.

La struttura viene concessa con il beneficio economico di € 78.860,03 iva esclusa di cui alla nota dell'USR prot. n. 2482 del 19.03.2018 per attrezzature ed arredi, lavori, e spese tecniche come di seguito riportata:

Tipologia di intervento	IMPORTO PREVISTO (al netto di iva)	IMPORTO AMMISSIBILE (al netto di iva)	CONTRIBUTO CONCEDIBILE (al netto di iva) (80% DELL'IMPORTO AMMESSO)
ATTREZZATURE ED ARREDI	€ 41.300,00	€ 31.150,00	€ 24.920,00
IMPIANTO ELETTRICO	€ 24.445,25	€ 23.861,30	€ 19.089,04
ADEGUAM. LOCALE NORMATIVA IGIENICO SANITARIA	€ 18.770,39	€ 18.770,39	€ 15.016,31
ADEGUAM. LOCALE NORMATIVA ANTICENDIO	€ 19.163,30	€ 19.163,30	€ 15.330,64
ONERI DELLA SICUREZZA	€ 936,00	€ 936,00	€ 748,80
TOTALE LAVORI	€ 104.614,94	€ 93.880,99	€ 75.104,79
SPESE TECNICHE PER:			
Attr. e arred. (max 5% dell'intervento)	€ 2.065,00	€ 1.557,50	€ 1.246,00
Imp. elett. (max 5% dell'intervento)	€ 1.222,26	€ 1.193,07	€ 954,45
Adeg. locale normativa igienico sanitaria (max 5% dell'intervento)	€ 938,52	€ 938,52	€ 750,82
Adeg. locale normativa antincendio (max 5% dell'intervento)	€ 956,82	€ 958,17	€ 766,53
Oneri della sicurezza (max 5% dell'intervento)	€ 46,80	€ 46,80	€ 37,44
TOTALE SPESE TECNICHE	€ 5.229,40	€ 4.694,05	€ 3.755,24
TOTALE INTERVENTO	€ 109.844,34	€ 98.575,04	€ 78.860,03

2) Area sovrastante.

Sovrastante all'immobile viene concessa in uso una terrazza al momento non praticabile di 131 mq, raggiungibile da scala esterna, posta sul retro dell'edificio.

ART. 3 GESTIONE DEGLI IMMOBILI - SERVIZI RICHIESTI

Il gestore è tenuto a garantire il servizio di attività relativa alla ricettività della struttura, classificata come somministrazione di alimenti e bevande.

La ristorazione dovrà essere assicurata nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, dovrà garantire l'uso preminente delle produzioni tipiche locali, utilizzando ricette caratteristiche del territorio.

ART. 4 ONERI DEL GESTORE

Sono a carico esclusivo del gestore:

1. La corresponsione al Comune del canone determinato sulla base d'asta, maggiorata dell'importo di rialzo offerto, da versare con le modalità di cui al successivo articolo 11.
2. La voltura degli allacci delle utenze di acqua, energia elettrica, gas, il pagamento delle spese ordinarie connesse alle stesse, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti ed ogni altro costo relativo all'attività ricettiva e di ristorazione per svolgere le suddette attività secondo la normativa vigente.
3. La manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree esterne, compresi i servizi igienici esterni ad uso della struttura, dei mobili e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di segnalazione al Comune degli interventi di manutenzione straordinaria, che saranno a carico dello stesso Ente.
4. Alla scadenza del contratto, i beni immobili, i beni mobili acquistati con i fondi della delocalizzazione e le attrezzature in buono stato manutentivo, dovranno essere riconsegnati al comune salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.
5. Il servizio di pulizia di tutti i locali interni della struttura, servizi igienici interni e delle aree esterne, compresi i servizi igienici esterni ad uso della struttura, con una frequenza tale da garantire sempre un livello di pulizia ottimale.
6. La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo articolo 12.
7. Ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi di intestazione delle licenze commerciali, rilasciate dal Comune, necessarie alla gestione della struttura.
8. I costi dei beni mobili, delle attrezzature e del personale necessari per la gestione e ogni altro costo non espressamente imputato agli oneri del Comune.
9. I costi di eventuali prestazioni aggiuntive connesse con il rischio dell'impresa e dei servizi offerti, in particolare quelli relativi all'attività ricettiva che deve essere svolta in modo da soddisfare i requisiti obbligatori previsti dalla vigente normativa.

Il gestore potrà effettuare interventi migliorativi sull'immobile e sull'area sovrastante, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e stima del relativo costo, che verrà decurtata dal canone annuale di gestione. Al termine del contratto, le eventuali migliorie realizzate rimarranno di proprietà dell'Ente senza che il gestore abbia nulla a pretendere.

ART. 5 ONERI DEL COMUNE DI ACCUMOLI

Sono a carico del Comune di Accumoli:

1. La concessione in uso, in favore del soggetto affidatario, dell'immobile, nelle condizioni di cui al verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti.
2. Le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile, se non dovuti per cause imputabili al gestore.

ART. 6 PROVENTI

Il gestore, quale compenso dei servizi di cui al presente capitolato, potrà introitare i proventi derivanti dal complesso edilizio affidato in gestione ovvero dal punto ristoro.

ART. 7 APERTURA DELLA STRUTTURA

L'apertura della struttura dovrà essere assicurata per un periodo minimo di 11 mesi all'anno.

Il gestore dovrà in ogni caso garantire l'apertura continuativa con un orario minimo di apertura di 12 ore nei periodi dal 1° giugno al 30 settembre e durante le festività pasquali e natalizie.

Dovranno in ogni caso essere assicurati due servizi al giorno.

Il gestore dovrà comunque comunicare al Comune l'eventuale giorno di chiusura settimanale.

ART. 8 RISERVE SULL'UTILIZZO DELLA STRUTTURA

Il Comune di Accumoli si riserva l'utilizzo gratuito della sala ristorante, per l'organizzazione di convegni, congressi e quant'altro per fini istituzionali, per un massimo di 3 (tre) giorni all'anno, in occasione di eventi organizzati direttamente dal Comune, da comunicarsi con preavviso di almeno quindici giorni, salvo il sopravvenire di improrogabili esigenze del Comune. In tali casi, il soggetto aggiudicatario, a discrezione del Comune, potrà essere incaricato di particolari servizi aggiuntivi per i quali sarà concordato dalle parti il corrispettivo dovuto.

PARTE III - OBBLIGHI CONTRATTUALI

ART. 9 DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di inizio dell'attività che è subordinata agli acquisti di attrezzature, impianti di cui all'art. 2 eseguite dall'Amministrazione su concessione dell'USR, salvo eventuale proroga.

È previsto annualmente l'adeguamento del canone, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale pubblicato dall'ISTAT.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale, in contraddittorio con il gestore, in cui si darà atto dello stato dell'immobile, dei beni mobili e dell'area circostante riconsegnati al Comune di Accumoli.

ART. 10 IMPORTO DELLA CONCESSIONE

L'importo complessivo a base di gara è fissato in **€ 28.800,00** (ventottomilaottocento/00), pari ad € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annui, pari a € 400,00 (quattrocento/00) mensili, soggetto ad offerte in aumento.

ART. 11 PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone annuo dovuto, risultante dall'offerta formulata dall'aggiudicatario della gara, sarà corrisposto in rate mensili anticipate, da corrispondersi entro il giorno 5 del mese.

Il pagamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria del Comune di Accumoli.

ART. 12 DANNI A PERSONE O COSE

Il Comune di Accumoli è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale impiegato durante l'intero periodo di gestione.

Il soggetto gestore si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Accumoli da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi in relazione all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

Il concessionario, non oltre la data di sottoscrizione del contratto di concessione, dovrà costituire una garanzia definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale, come stabilito dall'art.103 del D.lgs. n. 50 del 18/04/2016.

Il concessionario, non oltre la data di sottoscrizione del contratto di concessione, dovrà presentare idoneo deposito cauzionale, ai sensi dell'art. 11 della Legge del 27 luglio 1978, n. 392, del valore pari a tre mensilità del canone, da mantenere in vigore per tutta la durata della concessione, a garanzia del puntuale rispetto di tutti gli obblighi previsti dal contratto ed in particolare di eventuali danni ai locali e ai beni di proprietà comunale, della mancata pulizia dei locali concessi e nel caso in cui non provveda nei termini previsti dalla concessione stessa. Tale cauzione sarà ottenuta mediante deposito bancario o fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio ramo cauzioni, valida per tutta la durata della concessione. L'aggiudicatario dovrà stipulare, altresì, prima della sottoscrizione del contratto, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo il cui massimale dovrà essere di € 500.000,00 ed una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata della concessione ed avente massimale pari almeno a € 500.000,00.

L'aggiudicatario si impegna a garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente, ai residenti o ai soggetti transitanti nelle zone circostanti la struttura utilizzata.

ART. 13 VIGILANZA

Il Comune di Accumoli si riserva la facoltà di verificare il rispetto, da parte del gestore, delle previsioni del presente capitolato.

ART. 14 PENALITA'

Nel caso in cui i servizi, per qualsiasi ragione imputabile al gestore, siano interrotti ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, verrà applicata una penale pari a € 200,00 per ogni giorno naturale consecutivo di mancato espletamento del servizio e a € 100,00 per ogni giorno naturale e consecutivo di espletamento del servizio in modo non conforme alle previsioni del presente capitolato e del contratto di concessione.

ART. 15 RECESSO DAL CONTRATTO

A decorrere dal secondo anno successivo all'affidamento, nel caso in cui il concessionario si trovi per sopravvenute cause di forza maggiore nell'impossibilità di continuare l'attività oggetto del presente capitolato, è consentito allo stesso di recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso al Comune di Accumoli, con almeno sei mesi di anticipo, con le seguenti modalità:

- recesso entro il terzo anno: penale di € 1.000,00 oltre al pagamento del semestre che comprende la data di fuoriuscita dal contratto;
- recesso dal sesto anno: pagamento del semestre che comprende la data di fuoriuscita dal contratto.

In ogni caso nessuna indennità sarà dovuta dal Comune al concessionario uscente.

ART. 16 INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ove si verificano gravi o ripetute inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del canone, il Comune di Accumoli ha facoltà, previa comunicazione scritta al gestore, di risolvere anticipatamente il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione definitiva di cui al precedente articolo 13 e/o le somme di cui all'articolo 15, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

ART. 17 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia tra le parti sarà competente in via esclusiva il foro di Rieti.

ART. 18 RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni del Codice Civile ed alle leggi vigenti in materia.