



BANDO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL’AREA E DEL MANUFATTO COLLOCATO NELLA PINETA E GIARDINI PUBBLICI DENOMINATO “BAMBINOPOLI” SAN BENEDETTO DEL TRONTO.

CAPITOLATO SPECIALE D’ONERI

1- FINALITÀ ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Concessione in uso e gestione di un compendio composto da:

- manufatto a destinazione commerciale, denominato chiosco-bar, di una superficie lorda di **mq. 51** circa corrispondente a circa **mq. 46** di superficie utile;
- corredano il manufatto un’area pertinenziale attigua calpestabile di circa **mq. 60** di superficie esterna pavimentata aperta, coperta, e circa **mq. 220** di pavimentazione esterna (pedana) superficie esterna adiacente ai fronti nord, ovest e sud del manufatto, da destinare esclusivamente alla posa di tavoli e sedie o comunque attrezzature necessarie per lo svolgimento dell’attività;
- un’area a verde di **mq 2.564**; sono, inoltre, presenti organi illuminanti per illuminazione pubblica;

per una superficie complessiva di circa **mq 2.895** (circa) sita all’interno del Parco comunale denominato “Pineta Bambinopoli” meglio individuata nelle planimetrie di cui alla scheda illustrativa individuata come “Scheda immobile” allegata al presente capitolato d’oneri.

Tali aree saranno utilizzabili ad uso esclusivo del concessionario per la somministrazione di alimenti e bevande, porzione di area esterna da destinare in parte alla posa di tavoli e sedie ed in parte ad attività ludiche.

2 - DURATA

L’affidamento di detto compendio avrà durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, con possibilità di rinnovo, non tacito, per ulteriori 10 (dieci) anni, previa verifica della persistenza delle condizioni necessarie al rinnovo.

Alla scadenza del periodo l’Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per un nuovo affidamento rinnovando il contratto oppure stabilendo le condizioni normative per un’eventuale nuova procedura ad evidenza pubblica. E’ vietato il sub ingresso nella titolarità della gestione per i primi 2 anni di attività, salvo i casi di forza maggiore e, successivamente, previa verifica della presenza, in capo al subentrante, dei requisiti richiesti dal presente bando e, in ogni caso, previo consenso espresso dei competenti organi dell’Amministrazione comunale.

3 - IMPORTO A BASE D’ASTA

Il **canone patrimoniale annuo a base d’asta è fissato in € 13.165,50** (Euro tredicimilacentosessantacinque/50) (Iva esclusa se dovuta) a cui dovranno seguire obbligatoriamente offerte in aumento. Il canone dovrà essere versato secondo le modalità stabilite dal successivo punto 17 del presente capitolato. Il canone sarà aggiornato, annualmente, all’Indice annuale dei prezzi al consumo F.O.I. rilevato dall’ISTAT al 31 dicembre dell’anno precedente quello di riferimento.

4 - INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO

I locali e le aree saranno consegnati nello stato in cui si trovano al momento della stipula del contratto. Il concessionario si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie per l’utilizzo del chiosco bar e delle aree concesse ai fini dello svolgimento delle attività per cui sono state affidate. Il concessionario, in corso di concessione, ha la facoltà di proporre ulteriori interventi migliorativi tesi a rendere maggiormente fruibile la struttura e l’area di pertinenza. L’Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare tali ulteriori interventi. Alla scadenza della concessione - gli interventi migliorativi realizzati, rimarranno acquisiti al patrimonio del Comune senza obbligo di pagamento d’indennità o risarcimento da parte del Comune di San Benedetto del Tronto, asportando esclusivamente gli arredi e le attrezzature di sua proprietà, anche quelli che collocherà sull’area esterna ricompresa nella concessione.

Sono, in ogni caso, tassativamente escluse le seguenti attività:

- attività moleste o inquinanti.

5 - RICONSEGNA DELLA STRUTTURA



All'affidatario è fatto obbligo di riconsegnare l'area e la struttura concessa in gestione in perfetto stato funzionale e di conservazione, con gli adeguamenti e miglioramenti eventualmente apportati e regolarmente assentiti dagli enti competenti senza poter nulla pretendere a titolo di indennizzo, rimborso o altro.

E' fatto salvo il diritto del Comune di richiedere, ove necessario, la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, in danno e a spese dell'affidatario.

6 - LICENZE E AUTORIZZAZIONI

Il manufatto è inserito in area tutelata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, per effetto del D.M. 20/12/1963 – Dichiarazione di interesse pubblico della zona dei viali lungomare e del piazzale della fontana in San Benedetto del Tronto, ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i.; l'aggiudicazione non costituisce autorizzazione a qualsivoglia titolo per la modifica del manufatto che, eventualmente, dovrà essere autorizzato tramite apposito titolo abilitativo all'esecuzione. L'Amministrazione si riserva di autorizzare eventuali modifiche all'immobile e sempre previa autorizzazione da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo di cui al D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i., se dovuto a carico del concessionario.

Il concessionario deve munirsi di tutte le autorizzazioni, permessi o licenze necessarie ed essere in regola con quanto previsto dalla legge in materia di somministrazione di alimenti e bevande.

In caso di presentazione di istanze da parte del concessionario tese all'ottenimento di permessi, licenze o autorizzazioni per l'adeguamento della struttura a norme di legge esistenti o sopravvenute finalizzate all'esercizio dell'attività per cui la stessa è concessa, gli Uffici comunali esamineranno dette istanze e instruiranno i conseguenti procedimenti con priorità ma non saranno vincolati in alcun modo al rilascio dei permessi, licenze o autorizzazioni richieste. Il concessionario che svolga l'attività di somministrazione senza i predetti atti autorizzatori sarà perseguibile nei termini di legge e non potrà invocare la mancanza degli stessi come causa di giustificazione dell'eventuale inadempimento contrattuale. In tal caso il Concessionario dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni e i permessi prescritti dalla legislazione vigente.

Ulteriori attività connesse potranno essere, di volta in volta, autorizzate dall'Amministrazione Comunale, per il tramite dell'Area competente.

Relativamente alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, l'affidatario non potrà avanzare alcuna pretesa al termine della gestione, per qualunque motivo intervenuta, né nei confronti del Comune né nei confronti dell'eventuale successivo affidatario.

7 - COMPITI DEL CONCESSIONARIO RELATIVI ALLA GESTIONE DEL CHIOSCO-BAR

L'affidatario dovrà provvedere alla gestione del chiosco-bar e dell'area in concessione assicurando le seguenti attività:

- 1) adozione delle cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone nei locali e nelle aree concesse in uso esclusivo durante l'esercizio dell'attività;
- 2) sorveglianza e custodia delle aree e delle cose in esse contenute;
- 3) apertura e chiusura giornaliera della struttura/chiosco, per tutto l'anno, per almeno sei giorni settimanali assicurando un orario di apertura per un numero di ore previste per la tipologia di attività esercitata.
- 4) fornitura e l'installazione in opera degli arredi, delle attrezzature e delle strutture necessari all'espletamento del servizio;
- 5) l'acquisto, la conservazione ed eventualmente la preparazione dei prodotti posti in vendita;
- 6) la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e dell'area concessa, ad eccezione della potatura delle alberature, nonché quella ordinaria e straordinaria degli arredi, con l'obbligo di segnalare al Comune tutti gli interventi necessari eccedenti la manutenzione ordinaria;
- 7) pulizia ordinaria dei locali e degli spazi concessi;

Per eventuali attività di intrattenimento, iniziative e/o spettacoli il concessionario dovrà attenersi alla normativa in vigore in materia di pubblica sicurezza e quiete pubblica tenuto conto che ogni emissione sonora dovrà cessare entro l'orario fissato dal Comune per la tipologia di attività esercitata. Su richiesta espressa, il gestore potrà ottenere eventuali deroghe dall'amministrazione comunale sempre nel rispetto della legislazione vigente pro-tempore. Ogni evento o attività di intrattenimento dovrà essere previamente autorizzata dal competente organo comunale; tali attività o eventi saranno esenti dal pagamento del Canone patrimoniale unico se svolte all'interno delle aree e degli spazi concessi in uso esclusivo.

8 - ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il gestore oltre al pagamento del canone offerto di cui al punto 3, accetta ed assume a suo completo ed esclusivo carico i seguenti oneri ed obblighi, con rinuncia del diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale:

1. pagamento dell'indennizzo ex art.11 del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio,



riconosciuto al precedente concessionario, definito nell'accordo sottoscritto in data 01 Dicembre 2023 pari ad € 30.000,00 (Iva esclusa se dovuta);

2. pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dal contratto o dall'attività da svolgere;
3. pagamento e intestazione delle utenze per la fornitura di pubblici servizi, quali: acqua, gas, energia elettrica, fonia e dati, sorveglianza, raccolta e trasporto rifiuti;
4. arredo del chiosco con le relative attrezzature necessarie per il funzionamento;
5. disponibilità alla collaborazione nei casi di realizzazione di eventi ed iniziative ricreative promosse o patrocinate dall'Amministrazione comunale (es. aperture straordinarie in casi di manifestazioni sportive, culturali o eventi promossi o patrocinati dal Comune);
6. consentire la visita di personale dell'Amministrazione comunale per verificare l'ottimale manutenzione della struttura;
7. mantenimento costante, anche da parte del personale subordinato, di contegno corretto e riguardoso, e di condotta irreprensibile nei confronti dell'utenza;
8. segnalazione all'Amministrazione comunale di qualsiasi inconveniente, irregolarità o manomissione riscontrati negli impianti, nonché la denuncia alle competenti autorità quando il fatto costituisca reato;
9. obbligo, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, a stipulare con primario assicuratore (e da mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto) un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di San Benedetto del Tronto) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 500.000 (Cinquecentomila/00) per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
 - preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
 - conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
 - danni a cose in consegna e/o custodia;
 - danni a cose di terzi da incendio;
 - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Concessionario si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.
- **Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per infortuni sofferti da: prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 500.000 (euro cinquecentomila) per sinistro e non inferiore a Euro 500.000 (euro cinquecentomila) per persona.
- **Incendio e rischi accessori per i beni di sua proprietà** per il valore dei beni medesimi;
- **Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali**, strutture, mobili e altri beni datigli in concessione dal Comune mediante garanzia "Rischio Locativo", di adeguato capitale.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze R.C.T. o R.C. Prodotti dei fabbricanti o dei fornitori dei prodotti utilizzati per la preparazione dei pasti e/o l'eventuale approvazione espressa dal Comune sull'assicuratore prescelto dall'aggiudicatario – che invierà copia delle polizze al Comune di San Benedetto del Tronto – non esonerano l'aggiudicatario stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.

E', altresì, a totale ed esclusivo carico del concessionario, con espressa rinuncia a diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'obbligo di applicare nei confronti dei lavoratori occupati nella gestione della struttura e nell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande costituente oggetto della presente convenzione tutte le norme contenute nel relativo contratto collettivo nazionale di lavoro in vigore, nonché l'osservanza delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a riguardo. L'attività dovrà essere espletata con personale idoneo.



9 - MODALITA' DELLA GESTIONE

Il concessionario dovrà porre massima diligenza per la conservazione di quanto ricevuto in gestione. La struttura è aperta al pubblico senza discriminazione di sorta, salvo specifici provvedimenti dell'autorità di P.S. Il concessionario potrà organizzare, nelle aree affidate, manifestazioni ed eventi nel rispetto della normativa vigente, anche relativa alle emissioni sonore ed acustiche, e previa autorizzazione da parte dell'Area competente o degli Organi preposti. Il concessionario dovrà dotare convenientemente il bar di prodotti di abituale consumo e di buona qualità. La conduzione deve essere tenuta con pulizia, igiene e decoro e con personale sufficiente ad assicurare un adeguato servizio ed in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa igienico – sanitaria.

10 - DIVIETI

Al gestore è fatto divieto di:

- 1) cedere in tutto o in parte il contratto a terzi;
- 2) consentire comunque a terzi di partecipare alla disponibilità e/o gestione del bene, salvo autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- 3) utilizzare gli impianti per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dal presente capitolato;
- 4) installare o depositare macchine, attrezzi ecc. o impianti che possono comportare pericolo o compromettere la struttura concessa in gestione o aree attigue;
- 5) di depositare materiale infiammabile o pericoloso all'interno o all'esterno della struttura concessa in gestione.

11- RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è custode dell'area individuata nella planimetria di cui all'allegato "Scheda Immobile". Egli è responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale della buona conservazione della struttura e delle attrezzature e risponde dei danni che dalla negligente conservazione e/o gestione possano derivare a terzi. Il Comune non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale di proprietà del gestore custoditi nella struttura.

12 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti del presente capitolato l'Amministrazione Comunale elegge domicilio nel Comune di San Benedetto del Tronto. Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione dipendente dal contratto di concessione, saranno effettuati a mezzo PEC o raccomandata postale.

13 - SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a completo ed esclusivo carico del concessionario tutte le spese relative e conseguenti al contratto, nessuna eccettuata o esclusa.

14 - CONTROPRESTAZIONE A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

La controprestazione dovuta dal Comune a favore dell'aggiudicatario consisterà unicamente nel diritto di gestire e sfruttare economicamente il chiosco-bar e le aree concesse, per l'intera durata della concessione.

15 – VINCOLI E TERMINE DI STIPULA DEL CONTRATTO

L'Amministrazione Comunale verificherà la veridicità delle dichiarazioni prodotte dal concorrente risultato aggiudicatario ma anche in caso di intervenuta aggiudicazione, la stessa non vincolerà l'amministrazione aggiudicatrice se non dopo la stipulazione del contratto di concessione, previa effettuazione delle verifiche di legge e sempre che non risulti in capo all'aggiudicatario alcun limite od impedimento a contrattare con la Pubblica amministrazione. L'Amministrazione inviterà il soggetto aggiudicatario a produrre, nei termini indicati, la documentazione e gli atti necessari alla stipula del contratto.

Il soggetto aggiudicatario, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, dovrà sottoscrivere il contratto di concessione d'uso in forma di scrittura privata con oneri a suo carico.

Il soggetto aggiudicatario, a semplice richiesta dell'Ente, entro sette giorni dalla data di comunicazione dovrà provvedere al pagamento dell'indennizzo ex art.11 del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio, riconosciuto al precedente concessionario, definito nell'accordo sottoscritto in data 01 Dicembre pari ad € 30.000,00 (Iva esclusa se dovuta).

Ove l'aggiudicatario, nei termini indicati, non abbia ottemperato senza giustificato motivo a quanto richiesto



ovvero non si presenti per la stipula del contratto nel giorno all'uopo stabilito, l'Amministrazione incamererà il deposito cauzionale di cui al punto 5 del Bando. Il Comune, inoltre, si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, fermo restando la facoltà di richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito, e di aggiudicare la gara secondo l'ordine di graduatoria.

16 - GARANZIA FIDEJUSSORIA O ASSICURATIVA

Al momento della stipula del contratto di concessione l'aggiudicatario, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dovrà prestare a favore del Comune di San Benedetto del Tronto definitiva garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al canone annuale offerto, arrotondato al migliaio di euro per eccesso. Tale garanzia dovrà protrarsi ininterrottamente per tutta la durata del contratto e dovrà espressamente prevedere, obbligatoriamente a pena di esclusione:

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
- la rinuncia ad avvalersi delle eccezioni di cui agli artt. 1945 e 1947 del Codice Civile.
- la fideiussione dovrà dispiegare comunque i propri effetti fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto. Dovrà inoltre essere previsto quale foro competente esclusivo quello di San Benedetto del Tronto.

La suddetta garanzia potrà essere prestata mediante polizze aventi durata inferiore alla concessione (es. polizze con scadenza quinquennale o minore) tuttavia, tra le polizze di minore durata, non ci dovrà essere soluzione di continuità. La mancata costituzione della suddetta garanzia determina la revoca della concessione.

17 CANONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO E ADEGUAMENTO

Il Canone annuo di concessione dovrà essere versato al Comune di San Benedetto del Tronto, anticipatamente entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque prima della stipula della concessione, per gli anni successivi, entro il 31 maggio di ogni anno in unica soluzione, mediante versamento sul conto del Servizio Tesoreria Comunale o diverse modalità e periodicità che potranno essere concordate nel rispetto della legge 13 agosto 2010, n. 136 sulla tracciabilità dei flussi finanziari e successive modifiche e integrazioni. Il canone annuo sarà calcolato con effetto dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione e sarà adeguato ogni anno alle variazioni dell'indice annuale dei prezzi al consumo F.O.I. elaborato dall'ISTAT.

In caso di ritardi nei pagamenti sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali. Il concessionario che non provvederà al pagamento nei termini e nei tempi stabiliti sarà considerato in mora senza che sia necessaria formale comunicazione in tal senso.

18 - RISERVA DELL'USO DEL PARCO

L'amministrazione si riserva, al fine di perseguire le finalità pubbliche, di concedere temporaneamente, previa consultazione del soggetto gestore, gli altri spazi esterni al chiosco-bar, diversi da quelli concessi, ad altri soggetti per lo svolgimento di attività ricreative, culturali o sportive.

19 - INTERVENTI STRAORDINARI DA PARTE DEL COMUNE

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di eseguire in qualsiasi momento tutte le opere che la stessa ritenesse insindacabilmente necessarie per il completamento e miglioramento del Parco, senza che l'affidatario potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali mancati utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione.

20 - RINUNCIA – RECESSO

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente, senza penalità, con preavviso di almeno sei mesi. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati al Comune. Nel caso in cui il concessionario receda dalla concessione ed abbia già realizzato gli eventuali interventi di cui al punto 5 del presente capitolato, egli non potrà avanzare alcuna pretesa di restituzione delle spese sostenute per le opere realizzate o riduzione del canone a parziale o totale compensazione.

Le stesse opere saranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale.

21 - DECADENZA DALL'AFFIDAMENTO

La decadenza dall'affidamento potrà essere disposta nei seguenti casi:

- se il concessionario cede in tutto o in parte la gestione a terzi;



- se il concessionario si rende inadempiente degli obblighi di legge e del presente capitolato;
- se il concessionario nel dar seguito agli obblighi di cui al presente capitolato, dimostra grave imperizia o imprudenza;
- perdita dei requisiti per la somministrazione di alimenti e bevande;
- in caso di fallimento del concessionario.

22 - SVINCOLO DELLA GARANZIA FIDEJUSSORIA

Lo svincolo della garanzia fidejussoria avverrà al termine del rapporto contrattuale a seguito di atto ricognitivo del responsabile del servizio incaricato dal Comune, entro 30 giorni dalla scadenza.

23 - COSTITUZIONE IN MORA

Tutti i termini e le comminatorie contenute nel presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per l'Amministrazione Comunale della costituzione in mora del concessionario.

24 - RINVIO ALLE NORME VIGENTI

Per quanto non previsto dal contratto di concessione, le parti faranno riferimento alla disciplina civilistica dell'affitto di locali commerciali.

25 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente atto sono possibilmente definite in via bonaria tra le parti contraenti. Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione bonaria, le parti concordano che per ogni controversia è esclusivamente competente il Foro di Ascoli Piceno.

26 - STIPULAZIONE – CONTRATTO - SPESE

L'onere e tutte le spese connesse alla registrazione nei termini di legge del contratto di concessione saranno sostenute del concessionario e resteranno esclusivamente a suo carico.

f.to Il R.U.P.
Il Dirigente
Area LL.PP. e Patrimonio
Ing. Mauro Bellucci