

CAPITOLATO TECNICO

Art. 1 – OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO

L’affidamento ha per oggetto la concessione del fabbricato con annessi magazzino, servizi igienici pubblici e porzione di area pubblica adiacente alla struttura, destinata ad attività di somministrazione e preparazione di bevande e alimenti, all’interno della piastra polifunzionale denominata “Struttura Polifunzionale Parco Urbano Termale” in Via Volta n. 20, nel Comune di Abano Terme.

L’immobile e l’area adiacente sono evidenziati nella planimetria allegata al Bando.

Ciascuna prescrizione di cui al presente capitolato, deve ritenersi essenziale ai fini del corretto svolgimento del servizio.

ART. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELLE AREE OGGETTO DI CONCESSIONE

Il bene oggetto di concessione è costituito da:

- **Fabbricato ad uso bar:** Unità immobiliare di **110 mq** destinata all'attività di bar, comprensiva di spazi per la somministrazione, magazzino e servizi igienici pubblici. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti (ivi compresa canna fumaria) perfettamente funzionanti e realizzati a regola d’arte. La struttura è completa di corpi illuminati: all’interno installati a soffitto, all’esterno posizionati a muro tramite applique.
- **Area esterna adiacente:** Porzione di area esterna di **120 mq** adiacente al fabbricato, destinata a plateatico per la clientela. Tale spazio è soggetto alla normativa vigente in materia di occupazione di suolo pubblico.

Sia i locali interni che gli spazi esterni saranno consegnati privi di arredamento e attrezzature/elettrodomestici. Gli stessi saranno pertanto a totale carico dell’assegnatario. Al termine della concessione gli arredamenti e le attrezzature dovranno essere rimosse a cura del gestore. Tutte le dotazioni dovranno essere conformi alle normative igienico – sanitari e di sicurezza vigenti.

Il concessionario è tenuto a prendere visione dello stato di fatto dell'immobile e delle aree annesse prima della presentazione dell'offerta. A tal fine, il gestore che intende proporsi per la concessione in oggetto, è **obbligato** ad effettuare un sopralluogo tecnico, prima della presentazione dell’offerta. Le modalità per la prenotazione del sopralluogo sono indicate nell'Art. 6 del Bando di Gara.

ART. 3 – MODALITA’ ED ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

Il fabbricato e l’area esterna adiacente dovranno essere utilizzati per il servizio di somministrazione di alimenti e bevande, che richiedono minima attività di manipolazione ed eventuale riscaldamento.

Il fabbricato e l’area esterna adiacente dovranno essere funzionali, arredati e dotati di tutte le attrezzature necessarie entro 60 giorni dalla sottoscrizione della Concessione. Entro tale data dovrà altresì essere avviata anche l’attività. In caso di inottemperanza di tale condizione, verranno applicate le penali previste dall’art. 13 del presente Capitolato Tecnico.

Per l’avvio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande, l’affidatario dovrà inoltrare specifica comunicazione all’Ufficio SUAP del Comune di Abano Terme e alla Azienda Sanitaria Locale di riferimento.

L’affidatario assumerà a proprio carico:

- Le spese e gli oneri relativi alle utenze di gas, energia elettrica, smaltimento dei rifiuti, acqua con obbligo di volturare i contratti di utenza (inclusa l'autorizzazione allo scarico) a proprio nome, entro 30 giorni dalla consegna dell'immobile;
- Le spese di gestione e manutenzione ordinaria di tutti i locali del fabbricato / bar, compreso il tetto;
- L'allestimento e la gestione del plateatico in concessione che deve garantire decoro, sicurezza e funzionalità all'intera struttura polifunzionale del Parco Urbano Termale, secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale.

L'affidatario dovrà inoltre garantire:

- a)** Pulizia dei servizi igienici interni al bar con relativa fornitura del materiale di consumo, garantendone la costante disponibilità di accesso al pubblico e al decoro degli stessi;
- b)** Pulizia giornaliera del bar, del plateatico in concessione e dell'intera area antistante, comprensiva di piazza coperta e di annessa area verde, collocata all'interno della nuova struttura polifunzionale del Parco Urbano Termale;
- c)** Pulizia e svuotamento giornaliero di tutti i cestini presenti negli spazi ed ambienti di cui al punto precedente;
- d)** Pulizia del tetto del fabbricato, nel rispetto delle normative in materia di sicurezza sul lavoro;

Eventuali attività complementari di intrattenimento e di svago, tra cui:

- a) Eventi musicali e di spettacolo;
- b) Attività di benessere psico – fisico;
- c) Giochi e attività ludiche;
- d) Attività per bambini e famiglie;
- e) Eventi tematici e stagionali;

Il gestore dovrà, altresì, farsi carico dell'apertura, chiusura, pulizia iniziale e pulizia finale relativa ad ogni giornata organizzata e riferita alle due strutture denominate “Chiosco - magazzino” e “Chiosco Spogliatoio/toilette”, presenti all'interno della struttura polivalente, durante almeno n. 20 fino ad un massimo di 40 giornate organizzate da parte dell'Amministrazione Comunale, dall'affidatario stesso e/o da soggetti terzi. Alle suddette attività è compresa, inoltre, la fornitura, per ogni evento organizzato, del materiale di consumo all'interno del “Chiosco Spogliatoio/toilette”.

Le suddette attività devono essere esercitate nel rispetto delle normative vigenti (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza) e dei regolamenti comunali, specialmente in materia di emissioni sonore.

Le attività organizzate dal concessionario, devono sempre essere concordate anticipatamente con l'Amministrazione Comunale, che provvederà ad autorizzarle qualora siano conformi alle linee programmatiche comunali. La richiesta di attivazione delle attività sopra indicate deve farsi per iscritto e dovrà pervenire agli Uffici almeno 30 giorni prima della possibile data fissata per l'evento. Sarà cura dell'ufficio competente rispondere in accoglimento o in rifiuto, all'esecuzione dell'iniziativa entro 15 giorni del ricevimento della richiesta.

Qualora le giornate autorizzate e organizzate prevedano un accesso a pagamento per il pubblico, il concessionario potrà, previa specifica indicazione nella richiesta di autorizzazione (come previsto al punto precedente), dotarsi di strutture per il controllo degli accessi.

All'affidatario viene fatto tassativo divieto di posizionare all'interno e/o all'esterno del bar slot machine, macchinette per il gioco d'azzardo di qualsiasi genere, tipologia e natura, oltre al divieto di vendita di alcolici e superalcolici ai minori.

ART. 4 - ORARI DI APERTURA

Il concessionario dovrà garantire l'apertura e il funzionamento del bar durante tutto l'anno solare, con eventuale riposo settimanale di due giorni, ad esclusione delle giornate di venerdì, sabato e domenica. Gli orari di apertura giornalieri dovranno rientrare nella fascia dalle ore 07.00 alle ore 24.00, anche a seconda del periodo dell'anno. E' possibile un periodo di chiusura per ferie per massimo 15 giorni all'anno. Eventuali deroghe dovranno essere motivate e concordate preventivamente con l'Amministrazione.

Il concessionario potrà modificare gli orari sopra indicati o proporre aperture straordinarie in occasione di eventi e manifestazioni che si svolgano all'interno del Parco Urbano Termale o della "Struttura Polifunzionale Parco Urbano Termale", previo consenso dell'Amministrazione Comunale.

ART. 5 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Gli immobili sono assegnati in uso esclusivo all'assegnatario e dovranno essere utilizzati per il servizio di cui al precedente articolo 1); di conseguenza è fatto divieto di adibire i locali, le attrezzature/strumenti ed arredi ad uso diverso da quello di cui al presente capitolato.

È fatto divieto di sub concedere, in tutto o in parte, la struttura oggetto di concessione. Resta tuttavia consentita la possibilità di concedere occasionalmente a terzi, a titolo gratuito, l'uso dei locali e degli spazi esterni, per un periodo limitato e strettamente connesso alla realizzazione dell'iniziativa.

In caso di mancato adempimento ai suddetti obblighi, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dei beni, rimanendo impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In tale caso i beni immobili dovranno essere riconsegnati nello stato in cui si trovano, senza che il Comune stesso sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento.

L'affidatario deve custodire i locali ed esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti e omissioni, dolosi o colposi, di terzi in genere; egli inoltre risponde personalmente nei confronti del Comune e di terzi dei danni causati nell'esercizio della propria attività. Il Comune è anche sollevato da qualsiasi responsabilità inerente le attrezzature utilizzate con obbligo in capo all'affidatario, dell'utilizzo di materiali ed attrezzature conformi alle norme di sicurezza.

L'affidatario dovrà garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie dei locali, e sarà responsabile in tal senso per ogni suo eventuale collaboratore. In particolare dovrà adottare il sistema HACCP per l'autocontrollo igienico, come previsto dal regolamento dell'Unione Europea 853/2004.

ART. 6 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Della consegna dei locali, prima dell'avvio del servizio e prima della sua restituzione al termine dello stesso, sarà redatto in contraddittorio apposito verbale.

L'affidatario si impegna ad usare ed a far usare dal proprio personale la massima diligenza nell'utilizzo dei beni presi in consegna. Al termine del contratto i locali e gli impianti dovranno essere restituiti in buono stato conservativo, fatto salvo il deterioramento dovuto all'usura.

Diversamente il gestore ne risponde in base a valutazioni che verranno effettuate a prezzi di stima secondo i valori al tempo di riconsegna.

Materiali, attrezzature ed arredamenti alla scadenza contrattuale dovranno essere completamente rimossi a cura dell'assegnatario, salvo diversi accordi con il successivo gestore o con il Concedente.

Ad ogni modo il Comune si riserva la facoltà, in qualunque momento, di effettuare ispezioni e sopralluoghi al fine di verificare lo stato di conservazione dei locali ed il loro corretto utilizzo, oltre che all'effettiva corrispondenza con quanto proposto in sede di gara. L'inosservanza delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni in esso stabilite, costituiscono causa di risoluzione.

ART. 7 - CANONE DI LOCAZIONE E CONCESSIONE

L'importo a base di gara del canone di locazione, è stabilito in Euro **6.000,00 (seimila,00) annui**. La durata della concessione è pari ad anni sei, rinnovabili per un ulteriore periodo, salvo disdetta da darsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo PEC (Posta Elettronica Certificata).

Il canone di locazione è rivalutato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il detto aggiornamento avverrà in modo automatico, senza che sia necessario alcuna espressa richiesta da parte del Locatore.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali entro il girono 5 del mese successivo alla sottoscrizione della presente Concessione. L'importo del canone di concessione annuo pari ad € 6.000,00, viene utilizzato quale soglia per formulare l'offerta economica al rialzo.

Il canone di concessione per l'area esterna è determinato in base al canone di occupazione suolo pubblico, che per la categoria ove è ubicato il fabbricato risulta essere pari ad € 37,24 al mq, che per l'anno 2025 risulta essere pari ad € 4.468,80 complessivi. Tale importo non è soggetto a base d'asta.

ART. 8 – RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

La Concessione avrà la durata di anni 6 dalla data di sottoscrizione dell'atto di Concessione e non è possibile il rinnovo tacito. La Concessione potrà tuttavia essere rinnovata per un periodo analogo, su richiesta scritta dell'affidatario da presentare all'Ufficio Patrimonio almeno 12 mesi dalla scadenza della concessione. La possibilità di rinnovo verrà valutata da parte dell'Ufficio Patrimonio a seconda della condotta tenuta dal concessionario e potrà comunque essere assoggettato alla rideterminazione del canone. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dalla concessione e altresì l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene, costituiscono cause di decadenza /revoca della Concessione.

In particolare la Concessione decade qualora il Concessionario:

- a) Abbia sub-concesso in modo stabile l'immobile sia in tutto o in parte, a titolo oneroso o a titolo gratuito, restando tuttavia consentita la possibilità di concedere occasionalmente a terzi, a titolo gratuito, l'uso dei locali e degli spazi esterni, per un periodo limitato e strettamente connesso alla realizzazione dell'iniziativa;
- b) Abbia mutato la destinazione del bene o ne abbia fatto un uso irregolare;
- c) Non siano stati eseguiti gli interventi di manutenzione ordinaria a carico del gestore;
- d) Mancata apertura del servizio nei termini prestabiliti;
- e) Mancato svolgimento delle attività previste dall'art. 3 del presente Capitolato Tecnico;
- f) morosità nel pagamento del canone e dei servizi accessori a proprio carico per un periodo superiore a sei mesi;

Il comune di Abano Terme, può procedere alla revoca della Concessione in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, salvo indennizzo secondo quanto previsto dall'art. 21 quinquies della L. 241/1990 e s.m.i.

ART. 9 – PERSONALE

L'affidatario dovrà garantire il funzionamento dell'attività mediante l'utilizzo di personale in numero sufficiente a garantire la copertura oraria e necessaria, nel rispetto della normativa regionale di settore e in conformità a quanto dichiarato nell'offerta presentata in sede di gara.

A tutto il personale, sia dipendente sia, eventualmente, socio lavoratore, dovrà essere applicato il CCNL e gli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore e sottoscritti dalla Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.

Il gestore risponde anche nei confronti di terzi, di eventuali danni causati dal suo personale.

ART. 10 – SICUREZZA SUL LAVORO

E' fatto obbligo, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di rispettare le normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

ART. 11 – ASSICURAZIONI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

L'affidatario è il solo responsabile, senza riserve ed eccezioni, relativamente alla gestione del servizio reso con il proprio personale ed è responsabile dei danni a chiunque causati in relazione all'espletamento del servizio o a cause ad esso connesse.

Sono da ritenersi a suo carico gli oneri ed i rischi derivanti dall'utilizzo di locali, attrezzature, di materiali e di quanto necessario per lo svolgimento del servizio stesso.

L'affidatario è tenuto, **prima dell'avvio del servizio, e comunque entro la data di stipula della concessione, pena la risoluzione della stessa, a dotarsi di apposita assicurazione** riferita specificatamente al servizio oggetto della presente concessione.

Tale polizza, per la responsabilità civile per danni al personale, utenti e terzi, che venissero arrecati nell'espletamento del servizio, dovrà prevedere una massimale non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tre milioni/00) per sinistro.

La polizza dovrà rispettare le seguenti specifiche, salvo migliorie:

- a) Descrizione puntuale del rischio assicurato;
- b) Responsabilità civile della committenza di lavori, servizi e forniture;
- c) RC dei prestatori di lavoro e dei parasubordinati per danni cagionati nello svolgimento delle proprie mansioni;
- d) Danni a terzi da interruzione o sospensioni totali di attività;
- e) Danni a terzi da incendio;
- f) Danni a terzi da inquinamento accidentale;
- g) Danni a cose nell'ambito di esecuzione dei lavori;
- h) Danni per somministrazione di cibi e bevande - RC derivante dalla conduzione/gestione dei locali.
 - a) La polizza "gestione bar e ristorazione" dovrà prevedere anche la sezione incendio "rischio locativo" per un importo non inferiore a 400.000,00 Euro;

La polizza R.C.T. dev'essere mantenuta in vigore per tutta la durata contrattuale. Il contratto assicurativo dovrà prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del comune di Abano Terme, in tutte le sezioni di polizza attivate.

L'affidatario solleva il Comune da qualsiasi pretesa, azione o rivalsa che possa derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali ricadenti su di essa.

ART. 12 – CAUZIONE

La cauzione è stabilita nella misura del **10%** dell'importo complessivo di locazione per anni sei e **deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto di concessione.**

La cauzione potrà essere versata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata contrattuale a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente Capitolato, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione o di cattiva esecuzione del servizio da parte del concessionario/gestore.

Si precisa che il mancato pagamento del premio assicurativo da parte del concessionario non potrà costituire motivo per non procedere al versamento della somma assicurata in caso di richiesta da parte del Comune.

ART. 13 - PENALITA'

Nell'esecuzione del contratto, il concessionario avrà l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di leggi e di regolamenti concernenti il servizio.

Salvo più gravi e diverse sanzioni previste a norma di legge e, salvo il caso in cui le norme del capitolato siano disattese per causa di forza maggiore, debitamente comprovate e riconosciute valide dall'Amministrazione stessa, in caso di riscontrata irregolarità nell'esecuzione, o di violazione delle disposizioni del presente capitolato, saranno applicate le seguenti penalità:

- a) € 100,00 per ogni giorno di servizio non eseguito e non giustificato
- b) € 1000,00 per un ritardo o trascurato o incompleto servizio
- c) € 1000,00 per ogni inadempienza alle cautele igieniche e di decoro nell'esecuzione del servizio
- d) € 50,00 per ogni giorno di ritardo nel versamento del canone di concessione
- e) per qualsiasi altra violazione di patti contrattuali non espressamente indicata, come ad esempio il non rispetto di quanto proposto come offerta in sede di gara, potrà essere inflitta una penalità da Euro 500,00 ad Euro 2000,00. Tale applicazione avverrà nel caso in cui la violazione venga adeguatamente segnalata al concessionario e non trovi soluzione né venga opportunamente documentata;
- f) il mancato rispetto delle tempistiche richieste per l'avvio dell'attività nonché della funzionalità dei locali (entro 60 giorni dalla data di consegna del fabbricato), determinerà l'applicazione di una penale pari ad euro 100,00 per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 15 giorni oltre i quali l'Amministrazione si riserva di procedere alla revoca dell'aggiudicazione.

Nel caso di recidiva le penalità (fino al punto e) sono raddoppiate.

L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione scritta dell'inadempienza, alla quale l'aggiudicataria avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della stessa.

L'applicazione della penalità di cui sopra è indipendente dal risarcimento del danno spettante al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

ART. 14 – RECUPERO PENALITA'

In caso di applicazione di penalità il Comune, previa comunicazione alla ditta concessionaria come descritto all'art. 13, procederà al recupero delle stesse.

La penale sarà applicata per iscritto ed il provvedimento sarà immediatamente esecutivo anche in caso di contestazioni da parte del concessionario non ritenute accoglibili dall'Amministrazione Comunale.

Dopo la constatazione di numero 5 (cinque) inadempienze, il Comune ha la facoltà di considerare la Concessione risolta di diritto e, conseguentemente, di procedere senza bisogno di messa in mora e con semplice comunicazione scritta, all'incameramento del deposito cauzionale.

ART. 15 - FORO COMPETENTE

Il Foro di Padova sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente Bando; organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo è il TAR del Veneto. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso e dai relativi allegati, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

ART. 16 - INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. 30/06/2003 N. 196

I dati forniti dai partecipanti alla gara saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per la gestione del presente procedimento e per le finalità strettamente necessarie all'esecuzione del contratto di concessione. Il trattamento degli stessi viene effettuato sia con strumenti cartacei sia con elaborati elettronici a disposizione degli uffici.

I dati verranno comunicati e pubblicati in applicazione delle norme in materia di appalti pubblici.
Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto al trattamento comporterà l'impossibilità di dar corso all'offerta.
I partecipanti possono esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Capitolato Tecnico, si farà riferimento alle disposizioni contenute nel Bando di Concessione, nel Disciplinare di Gara, nel Codice Civile e nella normativa vigente in materia di contratti pubblici e concessioni.