



Settore Bilancio, Patrimonio, Programmazione Economica e Tributi a carico del Comune
Servizio Valorizzazione Assets



CAPITOLATO D'ONERI

CONCESSIONE DEL BOCCIODROMO DI SAN FRUTTUOSO
VIA ISEO, 15

SOMMARIO

- ART. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE
- ART. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE
- ART. 3 CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE
- ART. 4 PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE
- ART. 5 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO
- ART. 6 CONSEGNA E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE E DELLE SUE PERTINENZE
- ART. 7 RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO
- ART. 8 CONTROLLO
- ART. 9 SUB-CONCESSIONE
- ART. 10 OBBLIGHI ED ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
- ART. 11 DECADENZA DELLA CONCESSIONE
- ART. 12 REVOCA DELLA CONCESSIONE
- ART. 13 VICENDE SOGGETTIVE DEL CONCESSIONARIO
- ART. 14 CAUZIONE
- ART. 15 GARANZIE ASSICURATIVE
- ART. 16 CONTROVERSIE
- ART. 17 SPESE E REGISTRAZIONE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'affidamento in concessione dell'immobile facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Monza denominato Bocciodromo di San Fruttuoso, sito in Via Iseo, 15, di cui alla planimetria **ALLEGATO A**.

Il Bocciodromo consiste in:

- *nuovo bocciodromo coperto*: fabbricato di circa 480 mq su un unico livello, costituito da un corpo principale a pianta rettangolare con dimensioni di 38,40 e di 12,50 m con altezza massima di 6,70 m, che contiene due campi per il gioco delle bocce e uno spazio per la sosta e la consumazione, oltre ad un appendice di dimensioni di 10,00 e di 3,00 m costituito da uno spazio bar da allestire, servizio e ripostiglio.
- *fabbricato in muratura di un piano fuori terra*: costituito da un vano di circa 30 mq e doppi servizi con accesso dall'area esterna (in mediocre stato di conservazione);
- *tettoia in legno* di circa 50 mq (in mediocre stato di conservazione);
- *campo da bocce all'aperto di circa 220 mq, 2 corsie (da ripristinare)*;
- *area a verde perimetrale di circa mq 2100 (comprensivo dei campi da bocce esterni e delle strutture)*;

Nel complesso è presente una *colonia felina* tutelata dall'ufficio comunale Diritti degli Animali.

La finalità della concessione è la valorizzazione dell'immobile come luogo di aggregazione sociale, destinato ad attività ludico-ricreative rimesse alla libera iniziativa e capacità del concessionario, il quale potrà formulare un'offerta di servizi e attività per il tempo libero compatibili con la destinazione dell'immobile. Tuttavia il concessionario è tenuto garantire la pratica del gioco delle bocce, a tariffe accessibili, anche se in modalità non prevalente rispetto alle attività dallo stesso previste, ovvero destinandovi solo i campi di bocce esterni, a seguito di opportune opere di ripristino.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione del servizio ha durata di anni 9 (nove) a decorrere dal 00/00/2015 al 00/00/2004. E' escluso il tacito rinnovo. La concessione potrà essere prorogata per ulteriori 6 (sei) anni, su espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale a seguito di comprovata capacità gestionale dimostrata, previa richiesta del concessionario con lettera raccomandata r/r o posta certificata elettronica entro 6 mesi dalla scadenza della concessione.

ART. 3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

L'aggiudicatario dell'immobile, si obbliga a corrispondere al Comune un canone ricognitorio annuo risultante dall'offerta in sede di gara sulla base d'asta di **€ 500,00** da versare con decorrenza dal 4° anno di concessione.. Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a partire dal 5° anno di concessione, nella misura del 100% della variazione ISTAT verificatasi rispetto all'anno precedente. Il canone dovrà essere anticipatamente versato in due rate semestrali.

ART. 4 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Per l'affidamento dell'immobile in concessione si procederà con selezione pubblica da aggiudicarsi con il criterio della **migliore offerta** risultante dalla somma dei punteggi relativi ai criteri stabiliti nel bando di gara: canone, esclusivamente in aumento rispetto all'importo a base d'asta (**criterio 1**), della quota percentuale di rimborso delle spese annuali per la fornitura delle utenze di rete sostenute dall'Amministrazione (**criterio 2**), dell'importo della manutenzione ordinaria annuale in aumento rispetto al minimo stabilito (**criterio 3**), dell'importo della manutenzione straordinaria o migliorie da eseguirsi nel corso della durata del contratto, in aumento rispetto al minimo stabilito (**criterio 4**). L'aggiudicazione verrà effettuata a favore di chi formulerà la migliore offerta valida e potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché valida ed in aumento per ciascun criterio.

ART. 5 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, dalla data di stipula del contratto, si impegna a rispettare le seguenti prescrizioni al fine del decoro e mantenimento della struttura e del perseguimento delle finalità sociali a cui è destinato:

1. provvedere a propria cura e spese all'allestimento della zona bar mediante la fornitura e posa degli arredi e attrezzature necessari allo svolgimento del servizio di vendita e somministrazione di alimenti e bevande idonei all'ottenimento di tutte le autorizzazioni igienico sanitarie per l'esercizio dell'attività, dotando eventualmente l'area adiacente interna ad uso ristoro (tavolini, sedie, etc.). E' vietata l'installazione di ogni tipo di apparecchio automatico da gioco. Gli arredi e le attrezzature, al termine della concessione, diverranno di proprietà del concedente.
2. manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e relativi impianti per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.
3. tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, compresi quelli della ASL e dei Vigili del Fuoco, ove occorrenti, e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, sollevando il Comune concedente da ogni responsabilità in merito.
4. svolgimento del servizio di vendita e somministrazione di alimenti e bevande per tutto l'anno, secondo l'orario di funzionamento giornaliero, feriale e festivo, con un giorno infrasettimanale di chiusura per riposo, suddiviso in periodo invernale ed estivo, concordato con l'Amministrazione, garantendo almeno un'apertura media di 8 ore giornaliere.
5. il pagamento delle imposte, tasse comunali ed in generale tutti i tributi relativi all'attività di vendita e somministrazione alimenti e bevande.
6. nel caso in cui il concessionario impieghi personale dipendente, dovrà ottemperare a tutti gli obblighi assicurativi, previdenziali, infortunistici e di igiene del personale addetto, osservando il contratto nazionale di categoria, restando esclusi ogni responsabilità e/o obblighi dell'Ente concedente per violazioni in materia.
7. concordare con l'Amministrazione Comunale chiusure prolungate, fatti salvi gli interventi che rivestono carattere di urgenza e improcrastinabilità. E' comunque fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incompleta o impossibile l'apertura del centro;
8. assicurare l'apertura/chiusura del centro, oltre che la vigilanza durante tutte le ore di funzionamento.
9. pulizia quotidiana degli spazi destinati alla vendita e somministrazione di alimenti e bevande, delle aree di pertinenza, dei servizi igienici, delle pavimentazioni di tutti gli ambienti di accesso e di percorso del pubblico e dell'area verde esterna, con proprie attrezzature ed assumendo a suo carico l'onere per l'acquisto dei materiali di consumo e macchine per la pulizia. La pulizia dovrà essere effettuata in orari di chiusura al pubblico. In particolare il concessionario deve eseguire:
 - a) svuotamento giornaliero ed eventuale lavaggio dei cestini e dei bidoni portarifiuti e raccolta di tutto il materiale di rifiuto e dell'immondizia con separazione dei materiali;
 - b) pulizia giornaliera delle pavimentazioni interne e dell'area esterna;
 - c) pulizia e sanificazione giornaliera dei servizi igienici;
 - d) dotazione nei WC dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc..) ogni qualvolta necessario;
 - e) accertarsi che le attrezzature a disposizione delle attività ricreative vengano utilizzate correttamente e riposte negli appositi spazi al termine delle attività;
 - f) accensione e spegnimento luci;
 - g) regolazione dell'impianto di riscaldamento;
 - h) raccolta e conferimento dei rifiuti secondo le indicazioni dei servizi comunali;

- i) segnalare al Servizio Valorizzazione Assets il verificarsi di situazioni particolari che possano pregiudicare l'integrità della struttura e la commissione di atti vandalici da parte degli utenti;
 - j) pulizia periodica della copertura;
 - k) sgombero della neve e del ghiaccio dagli accessi pedonali;
 - l) manutenzione e taglio delle superfici a verde (un taglio ogni 20/30 giorni e/o almeno 10 tagli durante l'anno solare), potatura delle alberature, degli arbusti, delle siepi con la periodicità necessaria, con mezzi adeguati e con smaltimento del materiale di risulta in discarica.
10. il rimborso della quota stabilita in sede di offerta della spesa sostenuta per i costi delle utenze (gas, energia elettrica, acqua, etc.) da parte del Comune di Monza.
L'eventuale attivazione ed intestazione della linea telefonica all'interno dell'esercizio è a carico del concessionario a cui competeranno le spese di contratto, di canone e di traffico telefonico.
11. gli interventi di manutenzione ordinaria volti al mantenimento in funzione della struttura, degli impianti, delle attrezzature e dei servizi igienici attraverso interventi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sostituzione di parti di consumo, disostruzione di scarichi, tinteggiatura dei locali, interventi vari in condizioni di urgenza per consentire la fruibilità pubblica del bocciodromo e delle sue pertinenze, fino alla concorrenza della spesa massima risultante dall'offerta presentata. Tutte le spese, al fine del loro riconoscimento, dovranno essere opportunamente documentate con le relative fatture. Gli interventi di manutenzione ordinaria eccedenti tale importo sono a carico del Comune di Monza.
12. gli interventi di manutenzione straordinaria e di miglioria che il Concessionario dovrà eseguire nel corso della durata della concessione e fino alla concorrenza della spesa massima risultante dall'offerta presentata, dovranno essere preventivamente concordati con il Servizio Valorizzazione Assets e autorizzata dall'Amministrazione Comunale, secondo un piano annuale o pluriennale di intervento. Tutte le spese, al fine del loro riconoscimento, dovranno essere opportunamente documentate con le relative fatture.

ART. 6 CONSEGNA E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE E DELLE SUE PERTINENZE

La consegna dell'immobile e relativa area di pertinenza di proprietà del Comune al concessionario individuato a seguito di avviso pubblico, verrà effettuata mediante apposito verbale sottoscritto tra le parti.

Il verbale redatto in duplice copia originale costituisce la consegna in custodia al Concessionario di quanto sopra, l'atto farà prova dello stato dell'immobile, con relative pertinenze e dotazioni, al momento della consegna.

Al termine del periodo contrattuale quanto ricevuto deve essere riconsegnato dal Concessionario al Comune come da apposito verbale di consegna, con facoltà di rivalersi sulle garanzie prestate per gli eventuali danni provocati da incuria o negligenza da parte del Concessionario.

Alla scadenza della Concessione o in caso di risoluzione anticipata, revoca o decadenza, il Concessionario provvederà a proprie cura e spese entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni a rimuovere le attrezzature e quant'altro di sua proprietà, ad esclusione degli arredi e attrezzature della zona bar che rimarranno di proprietà comunale, riconsegnando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento della consegna, ovvero con tutte le eventuali opere di miglioria e le addizioni eseguite, salvo il normale deterioramento per l'uso. E' comunque rimessa all'insindacabile giudizio di opportunità del Concedente richiedere la restituzione in pristino dell'immobile.

Al termine della concessione o nell'ipotesi che il contratto si risolva anticipatamente per qualsiasi motivo, nessun compenso, indennità o altro potrà essere preteso per l'avviamento commerciale o a qualsiasi titolo dal concessionario.

ART. 7 RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

In caso di violazione o inottemperanza di uno qualsiasi degli obblighi previsti nel presente contratto, il Comune procederà a dichiarare la decadenza della concessione con conseguente

diritto di richiedere il risarcimento del danno.

Il Concessionario si impegna a non svolgere nell'area oggetto di concessione e relative pertinenze, attività che contrastino con le prescrizioni del presente capitolato o che richieda l'abilitazione della struttura a pubblici spettacoli, in assenza delle necessarie autorizzazioni di legge.

Il Concessionario e, solidalmente con esso, tutti gli aventi titolo:

- è responsabile, nell'ambito dell'attività espletata del rapporto con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi;
- è garante del corretto uso delle attrezzature da parte degli utenti ed è tenuto pertanto a vigilare sull'uso delle stesse da parte degli utilizzatori;
- è responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone ed alle cose a seguito dell'uso del bene, sollevando quindi il Concedente da ogni responsabilità diretta od indiretta dipendente dall'esercizio della concessione del servizio. Eventuali danni che venissero arrecati alle attrezzature, imputabili a mancanza di sorveglianza, negligenza e/o imperizia saranno a carico del Concessionario.

ART. 8 CONTROLLO

Il Comune si riserva ogni e più ampio intervento di controllo sull'andamento della gestione dell'immobile e sull'esercizio del servizio di vendita e somministrazione di alimenti e bevande in vista delle finalità di pubblico interesse che con essa si intende perseguire.

La vigilanza e il controllo sono esplicati dal Servizio competente o dai soggetti da lui incaricati.

Potranno altresì essere effettuate verifiche su segnalazioni dell'utenza o di altri soggetti interessati alle attività oggetto della concessione.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del Concessionario, nonché la violazione di norme di legge o regolamenti, l'Amministrazione contesterà gli addebiti al Concessionario dando un termine congruo per adempiere.

Durante lo svolgimento delle attività di verifica saranno eseguite ispezioni visive e controlli documentali che riguarderanno la corretta esecuzione delle attività di pulizia e custodia della struttura e aree di pertinenza nel suo complesso.

ART. 9 SUB-CONCESSIONE

E' fatto espressamente divieto all'aggiudicatario di sub-concedere tutto o in parte e sotto qualsiasi forma l'oggetto della presente concessione, pena di decadenza del contratto.

ART. 10 OBBLIGHI ED ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale:

- le spese per le utenze di rete eccedenti la quota stabilita nell'art. 5 punto 10;
- gli interventi di manutenzione ordinaria eccedenti la quota stabilita nell'art. 5 punto 11;
- gli interventi di manutenzione straordinaria non previsti tra quelli a carico del concessionario di cui all'art. 5 punto 12, purchè non conseguente ad uso improprio, errato o imprudente dell'impianto;
- gli interventi per danni conseguenti ad eventi definiti calamitosi.

ART. 11 DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La decadenza della concessione opera di diritto quando nei confronti del Concessionario sia stata applicata, con provvedimento definitivo, una misura di prevenzione ai sensi del D.lgs 159/2011.

Oltre ai casi di risoluzione prevista dalla Legge, il presente contratto potrà altresì esser risolto per il venir meno della fiducia nei confronti del Concessionario, previa diffida ad adempiere entro il termine assegnato, dovuta a reiterate violazioni degli obblighi previsti nel presente capitolato o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio, oltre che nei seguenti casi:

- a) la mancanza delle necessarie autorizzazioni commerciali e sanitarie per l'esercizio

- dell'attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, nonché per violazioni riscontrate, anche da altri organismi competenti, nel controllo di obbligazioni di leggi;
- b) applicazione di sanzioni in materia igienico-sanitaria, conseguenti a inottemperanza a prescrizioni;
 - c) mancato pagamento del premio delle polizze assicurative;
 - d) sub - concessione anche parziale dei servizi oggetto della concessione;
 - e) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente, anche in riferimento al personale stagionale o avventizio.

L'avvenuta decadenza della concessione è dichiarata dall'amministrazione concedente previa contestazione degli addebiti a mezzo di raccomandata r/r o posta certificata elettronica e previa valutazione delle eventuali controdeduzioni che dovranno essere presentate dal Concessionario entro 15 (quindici) giorni a datare dal ricevimento della comunicazione di contestazione degli addebiti.

In caso di decadenza il Comune beneficia dell'escussione della cauzione definitiva. E' fatto salvo in ogni caso il diritto del Comune di pretendere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

In caso di decadenza l'Amministrazione Comunale rientrerà in possesso dell'immobile - e dei beni in essi esistenti - compresi quelli realizzati dal Concessionario - escluso il diritto all'ammortamento - e senza corresponsione alcuna di indennizzo o altre somme a qualsiasi titolo dovute.

ART. 12 REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

1. per rilevanti motivi di interesse pubblico;
2. per gravi motivi di ordine pubblico o sanitario.

L'atto di revoca è preceduto da formale comunicazione al Concessionario con raccomandata r/r o posta elettronica certificata.

La revoca del contratto è disposta con specifico atto dell'Amministrazione Comunale ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

La riconsegna del Bocciodromo - e dei beni in esso esistenti - deve avvenire secondo le modalità e nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 6 del presente contratto.

ART. 13 VICENDE SOGGETTIVE DEL CONCESSIONARIO

In conformità alle prescrizioni dell'art. 116 del D.Lgs. n. 163/2006, tutte le operazioni societarie che comportino una variazione nell'assetto societario del concessionario, nonché gli atti di trasformazione, fusione e/o scissione che intervengano durante il periodo di vigenza del rapporto concessorio, dovranno essere comunicati al Comune entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'evento.

Entro i 60 (sessanta) giorni successivi dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, il Comune può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del rapporto concessorio, con effetti risolutivi della situazione in essere.

L'omessa comunicazione di quanto sopra equivale, invece, a cessione della concessione e, come tale, sanzionata con l'immediata decadenza del rapporto concessorio, l'escussione della cauzione prestata a garanzia dell'adempimento contrattuale, nonché il risarcimento del danno.

ART. 14 CAUZIONE

L'aggiudicataria deve versare, all'atto della stipulazione del contratto, per la concessione del bene, la cauzione definitiva nella misura fissa "forfettaria" di € 5.000,00 mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale ex art. 107 D. Lgs. 385/1993. La cauzione - in originale - viene consegnata all'Amministrazione Comunale all'atto della stipulazione del contratto. La cauzione sarà svincolata alla scadenza del contratto, dietro dichiarazione dell'Amministrazione Comunale in ordine all'integrale adempimento delle obbligazioni, nonché all'insussistenza di danni alle strutture ed alle attrezzature attestata da verbale di riconsegna redatto in contraddittorio con il Servizio Valorizzazione Assets.

Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

ART. 15 GARANZIE ASSICURATIVE

Ogni responsabilità sia civile che penale per danni che, in relazione all'espletamento delle attività o a cause ad esso connesse, derivassero all'Amministrazione Comunale o a terzi, cose o persone, si intende senza riserve ed eccezioni alcune a totale carico del Concessionario, restando quindi esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale al riguardo.

Il Concessionario dovrà assumere le seguenti assicurazioni:

- per il furto ed incendio relativo ad attrezzature ed impianti mobili per un importo di € 250.000,00;
- per i danni che venissero causati a terzi presenti nell'impianto o a cose di terzi nel corso delle attività, con gli utenti ritenuti terzi tra loro e con estensione della copertura anche agli accompagnatori per un importo non inferiore a € 1.500.000,00 per anno e per sinistro, senza alcun sotto limite per danni a persone, animali o cose e senza applicazione di franchigie o scoperti.

Copia autentica di dette polizze dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della concessione; parimenti le quietanze di rinnovo dovranno essere consegnate al Servizio Valorizzazione Assets alle successive scadenze annuali.

ART. 16 CONTROVERSIE

Tutte le controversie in relazione alla validità, interpretazione, risoluzione ed esecuzione del presente convenzione o alla medesima connessa saranno sottoposte ad un tentativo di mediazione. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale. In caso di fallimento del tentativo di mediazione, le controversie verranno deferite al giudice del luogo in cui è sorta l'obbligazione.

Per ogni altra condizione non stabilita nel presente contratto, le parti fanno espressamente riferimento alle disposizioni di legge e regolamenti in vigore.

ART. 17 SPESE E REGISTRAZIONE

Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione dell'atto, nonché tutte quelle complementari e connesse sono a carico del Concessionario.

ALLEGATI

Allegato A - Planimetria generale del Bocciodromo