



COMUNE DI BAGNOLI IRPINO
PROVINCIA DI AVELLINO
VIA ROMA 19 - C.A.P. 83043 -

Telefono 0827 – 62239 – fax 0827 –603005 – c.f. 00133870642

Sito internet : www.bagnoli-laceno.it e-mail : ufficiotecnico.bagnoliirpino@cert.irpinianet.eu

SERVIZIO EDILIZIA-PATRIMONIO E TECNICO-MANUTENTIVO

CAPITOLATO

**PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE
E UTILIZZO DEL PARCO
“TOMMASO AULISA”
E DEL CHIOSCO ADIBITO A BAR
CON RELATIVI SERVIZI.**

INDICE

ART.1. Oggetto della concessione.....	3
ART.2. Ammontare dell'appalto.....	3
ART.3. Durata dell'appalto.....	4
ART.4. Criterio di aggiudicazione.....	4
ART.5. Condizioni previste per la gestione del parco.....	4
ART.6. Obblighi della ditta aggiudicataria.....	5
ART.7. Obblighi del Comune.....	6
ART.8. Responsabilità.....	6
ART.9. Garanzia.....	7
ART.10. Inadempimenti.....	7
ART.11. Controversie.....	7
ART.12. Rispetto della Normativa sui rapporti di lavoro.....	8
ART.13. Divieto di cessione del Contratto.....	8
ART.14. Spese contrattuali.....	8
ART.15. Rinvio alla normativa vigente.....	8

ART. 1 .Oggetto della concessione

Il presente Capitolato ha per oggetto l'affidamento in concessione, per il periodo di **9 (nove)** anni a partire dalla data di consegna della struttura, del servizio di gestione e manutenzione del parco pubblico comunale **"Tommaso Aulisa"** alla via Roma consistente nella manutenzione e pulizia di tutta l'area del parco e delle strutture presenti, nella gestione del chiosco – bar per la somministrazione di alimenti e bevande, nello svolgimento di attività culturali, ludiche, ricreative nonché attuazione del controllo e sorveglianza generale di tutta l'area e delle strutture ivi presenti.

L'interesse del Comune è quello che il concessionario si occupi delle gestione di tutta l'area, del chiosco – bar, provveda alla sorveglianza e controllo e soprattutto si occupi della manutenzione e pulizia come di seguito indicato.

Il parco ubicato alla via Roma è costituito da:

- area verde con piantumazioni (alberi, siepi, essenze in genere) percorsa da diversi vialetti, viali e scalinate pavimentate, accessi diversi, muri di contenimento, illuminazione pubblica lungo i viali, zone di accesso e n°2 fontanini;
- locali ex bagni da adibire a chiosco – bar con struttura in muratura ubicato all'interno del parco dotato di un magazzino, servizi igienici luce ad acqua;
- anfiteatro con gradinate e palco per rappresentazioni con relativo deposito, concerti e proiezioni;
- attrezzature fisse quali panchine e cestini;
- sistema di irrigazione automatica;
- fontana ornamentale in pietra;

Nella planimetria allegata al presente atto è individuata complessivamente tutta l'area del parco e l'ubicazione delle diverse strutture sopraindicate in particolare la struttura da adibire a chiosco – bar, fontana ornamentale, bagni, ingressi e anfiteatro.

La struttura ex bagni sarà adibita a chiosco –bar- pubblico esercizio di somministrazione di bevande ed alimenti.

La gestione della struttura e del parco non potrà essere fatta per scopo diverso da quello per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali autorizzati in maniera formale dal concedente.

Il concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare l'immobile in modo corretto, dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'area e dell'immobile oggetto del servizio per il quale è finalizzato.

Il servizio non può essere abbandonato o sospeso per alcuna causa, senza autorizzazione dell'Amministrazione, salvo causa di forza maggiore.

Il concessionario deve garantire l'accesso e la fruizione del parco e delle sue strutture compreso il chiosco - bar, senza discriminare alcuno e senza prevedere, a carico degli utenti, alcuna quota di iscrizione, contributo di tesseramento o altro onere.

Il concessionario dovrà attenersi scrupolosamente a quanto prescritto dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà esercitare tutte le funzioni ispettive ritenute utili per assicurarsi che la concessione sia esercitata in base alle prescrizioni contrattuali e "alla regola d'arte".

Art. 2. Ammontare dell'appalto

Per l'affidamento in concessione del chiosco- bar, il canone annuo a base d'asta della concessione è fissato in **€ 11.000,00** (euro undicimila/00).

Per l'affidamento della manutenzione del parco pubblico, con tutto quanto esso implica secondo le specifiche del presente capitolato d'appalto, questo ufficio ha quantificato un costo forfettario **di € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento)**.

L'affidatario della concessione, pertanto, dovrà pagare al comune, annualmente, entro il 31 dicembre di ogni anno mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, l'importo di aggiudicazione maggiorato dell'aumento offerto in sede di gara, e diminuito dell'importo per la manutenzione del parco (es. importo a base di gara € 11.000,00;offerta in aumento 15%;totale €12.650,00;in diminuzione € 10.500,00 per la gestione del parco = € 2.150,00 da pagarsi al comune annualmente). **A tanto si addiverrà esclusivamente ove, a mezzo del programma di sopralluoghi che sarà disposto, si constati una gestione del parco pubblico completamente conforme alle specifiche degli atti di gara. Ove, al contrario, tanto non si verifichi, il comune assumerà direttamente la gestione del parco pubblico e il concessionario dovrà corrispondere l'importo a base di gara maggiorato dell'offerta prodotta (nell'esempio di cui innanzi, la somma di € 12.650,00).**

L'affidatario dell'appalto, inoltre, non pagherà il canone di aggiudicazione, calcolato come innanzi e sempre che rispetti le prescrizioni previste nel presente capitolato, per la sola prima annualità, ove

documenti una spesa sostenuta per lavori e/o forniture riguardanti il locale ex bagni da adibire a Chiosco –Bar pari al doppio del canone medesimo.

L'Amministrazione Comunale eserciterà tutte le funzioni ispettive ritenute utili per assicurarsi che la concessione sia esercitata in base alle prescrizioni contrattuali e "alla regola d'arte" a mezzo di sopralluoghi bisettimanali e verifiche in occasione di festività (es. Ferragosto compresa la vigilia, pasqua e pasquetta, feste patronali e sagre...). **Si rimarca che nel caso si accerti che la gestione, pulizia, manutenzione e guardianeria del Parco non risulti effettuata nei termini del presente capitolato d'appalto, l'affidatario pagherà l'intero importo di affidamento del solo locale, senza detrazione per la gestione del parco e il comune subentrerà in detta ultima gestione.**

Art. 3. Durata dell'appalto

La durata dell'appalto è stabilita in anni 9 (nove) decorrenti dalla data di consegna della struttura ed è disdettabile da entrambe le parti mediante lettera raccomandata da inviare con almeno 180 (centottanta) giorni di anticipo dalla voluta cessazione.

Il gestore non ha diritto, alla scadenza dell'appalto, sia in caso di scadenza naturale che di rinuncia o di revoca, ad alcuna buona uscita.

Art. 4. Criterio di aggiudicazione

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutando **l'offerta economica, l'offerta progettuale** del chiosco (ex bagni) e **l'offerta ludica- ricreativa** .

L'offerta economica dovrà essere un'offerta in aumento rispetto alla base d'asta.

All'offerta con l'importo più alto verrà attribuito il punteggio massimo mentre alle altre verrà attribuito un punteggio decrescente in modo proporzionale secondo la seguente formula:

$$Punteggio offerta analizzata = 20 \times \frac{\text{prezzo offerta analizzata}}{\text{prezzo migliore offerta}}$$

L'Offerta progettuale relativa alla ristrutturazione degli attuali locali (ex bagni) sarà valutata sulla proposta presentata in forma di relazione- progetto illustrando con la stessa le caratteristiche degli interventi di ristrutturazione che si intendono effettuare , le caratteristiche e la qualità del materiale da utilizzare, gli arredi, e le attrezzature che si intendono acquistare per l'allestimento del chiosco –bar.

Il progetto che dovrà essere presentato a firma di un tecnico abilitato dovrà contenere gli elaborati tecnici in scala adeguata e precisamente:

- piante,sezioni e prospetti della struttura dello stato di fatto e di progetto;
- le schede tecniche dei materiali utilizzati;
- render in 3D.
- depliant o fotografia degli arredi da installare internamente ed esternamente;
- relazione illustrativa relativa alle modalità di posizionamento e fissaggio delle strutture;
- progetto impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, ecc.)

All'offerta progettuale verranno attribuiti al massimo 40 punti.

L'offerta ludico-ricreativa dovrà essere strutturata in forma di relazione e la ditta partecipante dovrà illustrare le caratteristiche e la qualità del progetto di gestione - manutenzione che si impegna ad offrire, descrivendo le previsioni organizzative del servizio, fornire un'indicazione sulle eventuali manifestazioni che intende pianificare ovvero i servizi ludico – ricreativi e/o gli eventi – spettacoli che organizzerà all'interno del parco. Inoltre se intende provvedere alla fornitura ed installazione di eventuali arredi aggiuntivi, migliorie, interventi di manutenzione aggiuntivi rispetto a quanto già previsto.

All'offerta ludico-ricreativa verranno attribuiti al massimo 30 punti.

Se l'offerta viene presentata da un giovane o associazione di giovani la cui età sia inferiore a 30 anni verranno attribuiti 10 punti.

Art. 5. Condizioni previste per la gestione del parco

La gestione comprende:

1. chiosco adibito a bar ;

2. sorveglianza, custodia (con apertura e chiusura) e manutenzione ordinaria giornaliera dell'intero parco (ivi inclusi i bagni e l'anfiteatro); il tutto come meglio evidenziato nella planimetria descrittiva delle strutture Allegati A -B;

L'assegnatario dovrà:

- presentare progetto formato da elaborati grafici contenenti disegni tecnici in scala adeguata con le caratteristiche della struttura e con tutti i riferimenti allo stato di fatto e di progetto. Dovranno essere presentati elaborati con planimetrie dell'area da destinare ai servizi del chiosco con il suo corretto posizionamento, piante sezioni e prospetti dell'installazione proposta, schede tecniche dei materiali, relazioni tecniche ed illustrative sia per gli arredi interni che per gli esterni.
- arredare con tavoli e sedie di colori e toni tenui in armonia con il contesto, in legno o in metallo di struttura leggera, forme e materiali tradizionali o contemporanei .
- allestire il chiosco nonché realizzare le opere accessorie (progetto di minima) a proprie cura e spese, per rendere fruibile il punto di ristoro nel più breve tempo possibile;
- realizzare, sempre a propria cura e con spesa a proprio carico, il progetto gestionale dell'area del Chiosco adibito a bar e relativi servizi, per un periodo di anni 9, decorrenti dalla consegna della struttura.
- ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.
- le realizzazioni di cui ai precedenti punti dovranno essere autorizzate ad approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
- essere in possesso, alla data della stipula del contratto, ed a pena di esclusione, dei requisiti personali e professionali previsti dalla normativa vigente e relativi alla somministrazione di alimenti e bevande.

Al termine del contratto o alla sua anticipata cessazione per qualsivoglia motivo, decade l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, senza nulla a pretendere da parte dell'assegnatario.

I sistemi di adduzione e di distribuzione degli impianti tecnologici realizzati dovranno essere il più possibile inglobati e mascherati tramite idonei accorgimenti ed i corpi tecnici andranno posizionati all'interno del locale.

L'impianto elettrico dovrà essere realizzato in conformità alla normativa vigente e dovrà essere eseguito a regola d'arte.

Per il riscaldamento invernale e condizionamento estivo potranno essere usati impianti a scelta dell'assegnatario che garantiscano gli standard.

L'Amministrazione comunale è titolare di tutte le attività che si svolgono all'interno del parco.

La ditta aggiudicataria dovrà pertanto richiedere all'Amministrazione Comunale apposite autorizzazioni preventive qualora intenda realizzare nel corso dell'anno iniziative particolari all'interno del parco.

L'Amministrazione Comunale garantisce la sistemazione delle aree a verde.

L'assegnatario provvederà all'obbligo di assicurazione sulla responsabilità civile verso terzi dell'intero parco, nelle ore di apertura del parco, per tutto il periodo di durata del rapporto con il Comune.

Soggetti ammessi alla gara: Sono ammessi alla gara tutti i soggetti operanti nel settore, anche sotto forma di raggruppamento di imprese ai sensi di quanto previsto dall'art. 37 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché dei requisiti morali previsti per la contrattazione con la pubblica amministrazione dimostrata mediante la presentazione, prima della stipula del contratto, del certificato di iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per almeno una delle attività di servizio oggetto dell'affidamento.

Sono, inoltre, ammessi alla gara i soggetti che alla data di scadenza della pubblicazione del bando, per se non ancora in possesso dell'iscrizione alla CCIAA o ad analogo registro dello stato aderente all'UE dimostrino, però, di aver già inoltrato richiesta di iscrizione.

Il requisito dell'iscrizione alla CCIAA od analogo registro dello stato aderente all'U.E. dovrà comunque essere posseduto alla data di stipula del contratto, pena risoluzione dello stesso in applicazione dell'art. 135 del DL.gs n.163/2006.

ART. 6. Obblighi della ditta aggiudicataria

La ditta aggiudicataria si impegna a:

a- ristrutturare, arredare ed allestire il chiosco (ex bagni) nonché a realizzare eventuali opere accessorie, a proprie cure e spese, per rendere il punto fruibile nel più breve tempo possibile e comunque entro i tempi fissati dal progetto presentato dalla Ditta in sede di gara e approvato dal Responsabile del Servizio;

Si precisa che sono a carico della ditta tutte le spese relative agli allacci e, all'ottenimento dei permessi e di tutte le autorizzazioni necessarie per la normativa vigente per l'apertura e la gestione del chiosco.

Sono altresì a carico della Ditta gli oneri relativi all'installazione dei contatori e delle relative spese d'utenza del chiosco e del parco.

b-realizzare a proprie cure e spese l'adeguamento alle vigenti norme sull'impiantistica del chiosco e delle strutture accessorie, nonché ad attrezzare le aree attigue secondo il progetto presentato dalla ditta in sede di gara e approvato dal Responsabile del Servizio. La proprietà delle opere realizzate diverranno, di piena esclusiva del Comune di Bagnoli Irpino. Le opere dovranno essere realizzate entro il termine fissato dalla ditta in sede di gara.

c-realizzare a propria cure e spese il progetto gestionale del chiosco adibito a bar dei servizi igienici e del parco tutto, presentato dalla Ditta in sede di gara.

Provvedere a proprie spese alla **manutenzione ordinaria** della struttura mediante:

- la sostituzione o riparazione di suppellettili, arredi e attrezzature già in dotazione alle quali vengono arrecati danni o soggette a normale usura, con manutenzione serrature dei cancelli;
- verniciatura delle strutture, manutenzione della recinzione con verniciatura delle stesse almeno ogni tre anni, arredo urbano, bacheche informative.
- La pulizia quotidiana dei vialetti interni e delle vie di accesso (comprendendo anche il lavaggio degli stessi);
- il ripristino e manutenzione impianto d'illuminazione del parco;
- Lo svuotamento dei cestini (mattina e pomeriggio);
- Pulizia ogni quindici giorni della fontana ornamentale ubicata al centro del parco;
- Pulizia (mattina e pomeriggio) dei bagni pubblici, con la fornitura di sapone e carta igienica;
- canoni utenze del chiosco e delle aree di pertinenza (servizio idrico, telefono, energia elettrica, ecc.);
- manutenzione ordinaria di tutte le strutture atte a conservare le stesse nelle condizioni migliori e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori;
- TARSU.

Provvedere alla **manutenzione straordinaria** delle migliorie apportate al parco, solamente dopo accordo e specifica autorizzazione preventiva richiesta all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune;

- L'assegnatario provvederà inoltre al controllo, alla sorveglianza, all'apertura e alla chiusura del parco, secondo i seguenti orari: nei mesi di maggio a settembre dalle ore 9,00 alle ore 24,00 (da prorogarsi massimo alle ore 2,00 previa autorizzazione del Comune) – da ottobre ad aprile dalle ore 9,00 alle ore 20,00 e comunque da determinarsi con Ordinanza del Sindaco;
- Stipulare, assumendosi i relativi oneri, apposita polizza assicurativa "Globale fabbricati e rischi di conduzione degli immobili;
- Praticare prezzi preventivamente comunicati al Comune di Bagnoli Irpino;
- Rendere immediatamente fruibile l'utilizzo del parco, garantendo l'apertura, la chiusura, la pulizia, la sorveglianza e servizio bar, utilizzando le strutture già in dotazione nelle more della realizzazione dei lavori di miglioria.

PRECISAZIONE:

Nell'eventualità il concessionario non dovesse assolvere alla gestione del parco nel rispetto delle specifiche del presente capitolato e degli ulteriori atti di gara e, di conseguenza, il Comune dovesse assumere direttamente la gestione del Parco, rimangono a carico del concessionario tutte le spese relative alla gara espletata e quella intanto sostenute e tutti gli obblighi e gli oneri riferiti alla gestione del solo chiosco-bar sino alla scadenza della concessione.

Art. 7. Obblighi del Comune

Sono a carico del Comune:

1. le potature delle piante;
2. manutenzione delle aiuole;
3. manutenzione impianto di irrigazione del parco.

Art. 8. Responsabilità

La ditta aggiudicataria esonera espressamente il Comune di Bagnoli Irpino da ogni responsabilità per danni alle persone od alle cose anche di terzi che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto del presente atto e da ogni attività in genere, comprese le attività primarie, secondarie e accessorie, nulla eccettuato o escluso.

A tale scopo la ditta aggiudicataria deve contrarre idonea polizza assicurativa R.C.T. di massimale almeno di Euro 2.500.000,00 unico per sinistro, che copra eventuali danni di cui sopra e comunque tale che esoneri il Comune da qualsiasi tipo di responsabilità. Il contratto d'assicurazione, dovrà inoltre specificatamente richiamare le seguenti clausole:

- 1) Definizione estesa di terzi, con qualifica di terzo al Comune di Bagnoli Irpino;
- 2) Responsabilità civile derivante dalla conduzione-gestione manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) Manutenzione di cancelli e recinzioni;
- 4) Proprietà ed uso di macchinari e attrezzature;
- 5) Servizio gestione del Bar;
- 6) Distribuzione automatica di cibi, bevande esimili;
- 7) legge 626/94;
- 8) Danni da incendio;
- 9) Danni da sospensione o interruzione attività almeno fino a 50.000 Euro;
- 10) Rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Bagnoli Irpino.

La Ditta aggiudicataria si impegna a mantenere la copertura assicurativa per tutta la durata del contratto.

Art. 9- Garanzia

A garanzia dell'impegno a gestire l'intero parco per tutta la durata dell'appalto, della perfetta esecuzione a regola d'arte di tutte le opere di adeguamento e di manutenzione ordinaria, nonché di ogni altro obbligo derivante dal presente atto (compreso il relativo canone previsto dall'art. 2), la ditta aggiudicataria presenta idonea cauzione definitiva pari ad € 200.000,00 a garanzia degli obblighi contrattuali sopracitati e derivanti dal presente capitolato da presentare al momento della stipula del contratto.

Art. 10. Inadempimenti

Qualora, nei periodi di apertura, il chiosco, i servizi igienici ed i servizi connessi sospesi per qualsiasi causa imputabile alla ditta aggiudicataria, verrà applicata una penale giornaliera di Euro 100,00.

Qualora il periodo di inagibilità sia superiore a giorni 20, l'appalto si risolverà di diritto.

In caso di accertato inadempimento da parte della ditta aggiudicataria di una qualsiasi delle prescrizioni previste nel presente capitolato l'Amministrazione Comunale procederà con regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese e potrà applicare una sanzione da € 100,00 ad € 1.000,00.

In caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione Comunale, dopo il 2° avvertimento scritto, e a suo insindacabile giudizio, dichiarerà la risoluzione del contratto con effetto immediato, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni.

Qualora sia accertato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, da parte degli organi tecnici comunali preposti al controllo, l'inadempimento dell'onere dell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, si disporrà inoltre l'incameramento in tutto o in parte della fidejussione a seconda dell'entità dell'inadempimento accertato.

Sarà equiparato all'inadempimento e quindi regolamentato secondo le prescrizioni del precedente comma, qualsiasi segnalazione da parte dei competenti uffici di igiene e sanità pubblica, in merito ad irregolarità nella conduzione del complesso.

L'Amministrazione inoltre avrà il diritto di procedere alla risoluzione del contratto per colpa della ditta aggiudicataria nei seguenti casi:

- se la ditta fosse dichiarata in stato fallimentare o di insolvenza o avesse richiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- se fosse dimostrata frode da parte della ditta o collusione con personale appartenente alla Amministrazione Comunale;
- se si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione;
- se la ditta cedesse a terzi l'esecuzione della gestione o parte di essa.

Art. 11. Controversie

E' esclusa la competenza arbitrale.

Tutte le controversie invece che sorgessero tra la ditta aggiudicataria e gli utenti fruitori , dovranno essere risolte inter partes.

ART. 12. Rispetto della Normativa sui rapporti di Lavoro

La ditta aggiudicataria dovrà osservare nei riguardi dei propri addetti, siano essi dipendenti, con contratto di collaborazione o soci, tutte le leggi, le disposizioni dei contratti collettivi nazionali di lavoro sul versante normativo e salariale, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria ed ogni altra norma vigente o che sia emanata durante l'appalto in oggetto nelle summenzionate materie, come in tema da assicurazioni sociali e di lavori pubblici che trovi comunque applicabilità al presente appalto.

Il personale impiegato dovrà rispondere ai requisiti, alle prescrizioni ed agli adempimenti previsti dalle vigenti norme igienico sanitarie.

ART. 13. Divieto di cessione del Contratto

E' vietato alla ditta aggiudicataria di subappaltare o cedere il contratto per la gestione del chiosco e del parco sotto pena di risoluzione del contratto stesso.

ART. 14. Spese Contrattuali

Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese contrattuali dovute secondo le leggi in vigore.

ART. 15. Rinvio alla Normativa vigente.

Per quanto non regolamentato dal presente Capitolato d'Oneri, si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'oggetto; il Comune di Bagnoli Irpino resta sempre però esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che a terzi potessero derivare dal presente atto.

BAGNOLI IRPINO, Li 25 GIUGNO 2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(geom. Saverio BELLO)