

CAPITOLATO PER CONCESSIONE A TERZI DI N. 2 (DUE) BOX ALL'INTERNO DEL MERCATO COPERTO COMUNALE SITO IN VIA SOBRERO

Art. 1 - Oggetto dell'appalto

Il presente capitolato disciplina le condizioni dell'affidamento della gestione di n. 2 (due) box all'interno del Mercato coperto comunale sito in Via Sobrero.

All'interno dei locali e nelle aree comuni, è ammesso esclusivamente l'esercizio di attività afferenti alle seguenti categorie come da codice ATECO indicato:

- Codice ATECO_56 - Attività dei servizi di ristorazione
- Codice ATECO 47.24 - Commercio al dettaglio di pane, torte, dolci e confetteria in esercizi specializzati
- Codice ATECO 47.25 - Commercio al dettaglio di bevande in esercizi specializzati
- Codice ATECO 47.29.1 - Commercio al dettaglio di latte e di prodotti lattiero-caseari
- Codice ATECO 47.29.9 - Commercio al dettaglio di altri prodotti alimentari in esercizi specializzati

La violazione degli obblighi e delle prescrizioni di cui al presente capitolato comporta l'immediata risoluzione del contratto, senza che il concessionario possa vantare alcunché a titolo di risarcimento danni.

Art. 2 –Caratteristiche della concessione

L'attività di vendita è da effettuarsi secondo le disposizioni stabilite all'interno del Disciplinare sulle modalità di svolgimento, di organizzazione e gestione del Mercato comunale coperto di via Sobrero. (In via sperimentale per mesi 12), approvato con Delibera GC n. 13 del 26 gennaio 2024, prevedendo la vendita dei generi del settore alimentare ivi compresa la somministrazione non assistita ed all'interno dei giorni e degli orari stabiliti dall'Ordinanza Sindacale n. 8 del 7.05.2024.

Le aree di utilizzo sono quelle strettamente indicate dall'Amministrazione Comunale (come individuate nella planimetria di cui alla scheda in allegato), che potrà richiedere in ogni momento le modifiche correttive, relative al regolare svolgimento delle attività; la progettazione e realizzazione dell'allestimento interno ed esterno, secondo le normative vigenti, a totale cura e spese del concessionario, dovrà essere autorizzata e valutata caso per caso a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3 - Durata dell'appalto

L'appalto è concesso per una durata stabilita per assimilazione alle scadenze delle concessioni dei box precedentemente assegnati all'interno del mercato di Via Sobrero, sino al 31.12.2032 come da Determinazione dirigenziale n. 123 del 16.02.2024. Non è ammesso il tacito rinnovo.

Art. 4 – Importo del canone annuale

L'importo del canone annuale concessorio da corrispondere all'Amministrazione Comunale in due rate semestrali, entro il 30 giugno ed entro il 30 novembre di ogni anno dovrà essere offerto in fase di gara, con base d'asta pari ad **7,00 euro/mq (sette/00), pari a € 840,00 annuali** da riconoscere al Comune di Colleferro, esso non potrà essere in nessun caso scomputato totalmente o parzialmente qualsiasi ne sia la motivazione.

Art. 5 - Requisiti di partecipazione

I requisiti di partecipazione sono quelli integralmente riportati nel capitolo 8 (otto) del bando.

Art.6 - Criteri per l'aggiudicazione

L'importo a base d'asta è fissato in **euro 840,00 annuali** (ottocentoquaranta/00) oltre IVA di legge se dovuta. L'aggiudicazione avverrà, ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs 36/2023, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri e i punteggi stabiliti all'art. 16 del bando.

Il canone offerto sarà soggetto a rivalutazione a partire dal secondo anno sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 7 – Divieto di cessione, sub-concessione e subappalto

E' fatto divieto assoluto al concessionario di cedere o sub concedere, in tutto o in parte, la gestione dell'edicola, così come non potrà lui destinarlo ad uso diverso da quello indicato nel presente capitolato. E' vietato altresì il subappalto.

Art. 8 – Immobili ed attrezzature in concessione

La struttura viene concessa nello stato attuale. Eventuali lavori di adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza sia degli impianti che della struttura o qualsiasi altro intervento di miglioria devono essere effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario. **L'importo dei lavori relativi all'impiantistica**

idrica ed elettrica dei box oggetto di bando, potrà essere scomputato dal canone di affitto stabilito in sede di aggiudicazione.

In caso di necessità di lavori straordinari da effettuarsi sull'immobile, finalizzati al miglior svolgimento dell'attività commerciale, previa insindacabile valutazione dell'Amministrazione comunale e nel rispetto delle normative vigenti, è prevista la formula dello scomputo di tali importi sul canone di affitto stabilito in sede di aggiudicazione. All'atto della consegna verrà stilato un apposito verbale di consistenza della struttura per la quale sarà consentito esclusivamente il deterioramento imputabile al corretto uso delle attrezzature. In caso di negligenza comprovata l'aggiudicatario dovrà rifondere i danni entro 30 giorni dall'accertamento, pena la decadenza del contratto di appalto.

Eventuali lavori o migliorie che il concessionario intende realizzare dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Comune. Tutti i lavori saranno a totale carico e spese del concessionario e dovranno essere realizzati attenendosi scrupolosamente alle norme vigenti in materia edilizia, (compresa la totale progettazione), impiantistica di sicurezza sul lavoro, ecc. Tutti gli interventi sull'immobile e sull'area alla scadenza del contratto rimarranno di proprietà del Comune di Colleferro.

Art. 9 - Sopralluogo

Il sopralluogo ha carattere obbligatorio, a pena di esclusione dalla gara e potrà essere svolto in autonomia. In caso di necessità, i concorrenti potranno contattare l'Ufficio Commercio del Comune di Colleferro - Tel. [0697203306](tel:0697203306), [0697203307](tel:0697203307).

I concorrenti dovranno dichiarare, in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione, di aver preso visione dei luoghi, averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla destinazione o sullo svolgimento dell'attività.

Art 10 -Obblighi del concessionario

Il gestore avrà l'obbligo di conformarsi alle seguenti linee guida:

1. custodire e conservare il bene di proprietà comunale con la dovuta diligenza;
2. stipulare idonea polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili; R.C. infortuni, per il proprio personale e per gli altri utenti del servizio per danni a cose, persone o beni mobili, avente un massimale di Euro minimo previsto dalle disposizioni dell'orientamento CE e comunque non inferiore a € 500.000,00 (cinquecentomila) per ciascun sinistro e di € 1.000.000,00 (unmilione) all'anno globale per sinistri;

3. aderire alle disposizioni del Disciplinare sulle modalità di svolgimento, di organizzazione e gestione del Mercato comunale coperto di via Sobrero. (In via sperimentale per mesi 12), approvato con Delibera GC n. 13 del 26 gennaio 2024;
4. attenersi alle aperture nei giorni e negli orari stabiliti dall'Ordinanza Sindacale n. 8 del 7.05.2024;
5. realizzare i lavori di impiantistica elettrica ed idrica all'interno del box;
6. installare e/o subentrare a propria cura e spese contatori delle utenze a rete di misurazione dei consumi quali ad esempio quelli di energia elettrica, acqua, gas, telefonia, entro il termine di due mesi dalla data di stipula della convenzione;
7. stipulare apposita polizza fideiussoria pari al 5% dell'importo totale della concessione a garanzia della corretta manutenzione delle strutture;
8. non introdurre nei locali oggetto di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
9. rispettare i vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;
10. utilizzare i locali solo per le finalità per le quali è stata accordata la locazione, salvo diverse e precise autorizzazioni del Comune e sempre nell'osservanza delle disposizioni dei Regolamenti comunali e nel rispetto delle normative in vigore relative alla sicurezza, prevenzione incendi, igiene e sanità, tutela della privacy, delle condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza in vigore, di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008).
11. garantire in qualsiasi momento la completa libertà di accesso ed ispezione a tutti gli spazi per verifiche e sopralluoghi da parte di incaricati dell'Amministrazione Comunale;
12. assumere a propria totale cura e spese di tutti gli oneri di pulizia e manutenzione ordinaria e delle aree concesse;
13. comunicare tempestivamente al Comune le eventuali problematiche e necessità di interventi di manutenzioni straordinaria;
14. attivare la raccolta differenziata dei rifiuti secondo le modalità vigenti sul territorio comunale;
15. non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'immobile concesso, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale; è vietato qualsiasi intervento volto a modificare le caratteristiche degli spazi o le condizioni d'uso, senza il nulla-osta del Comune, da ottenere preventivamente tramite autorizzazione;

16. non consegnare a soggetti non autorizzati copia delle chiavi dell'immobile concesso; in caso di modifica di serrature sarà sua cura fornire all'amministrazione due copie delle nuove chiavi;

Art. 11 – Responsabilità

L'Ente é esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere, per qualsiasi causa, al gestore ed al personale dipendente, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente disciplinare, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere é già compensato e compreso nei corrispettivi del contratto.

Il gestore risponde pienamente dei danni alle persone e alle cose per fatto suo o dei suoi dipendenti nell'espletamento del servizio, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo gli venisse mossa, sollevando in tal senso l'Amministrazione Comunale ed i tecnici preposti da ogni responsabilità civile e/o penale.

Allo scopo il gestore deve comunque provvedere all'accensione della polizza assicurativa di cui al precedente articolo;

Il gestore infine é responsabile del buon andamento del servizio a lui affidato e delle passività in cui l'Ente dovesse incorrere per l'inosservanza di obblighi facenti carico direttamente a lui ed al personale dipendente.

Art. 12 – Convenzione

L'Ente stipulerà con il soggetto aggiudicatario una convenzione concernente la definizione dei rapporti per la gestione dei beni oggetto della presente gara.

Art. 13 – Modalità di controllo da parte dell'Ente

L'Ente si riserva in qualsiasi momento il diritto di esercitare il controllo su tutte le attività dell'affidatario come previsto nell'articolo 22 del bando.

Art. 14 - Risoluzione del contratto - clausola risolutiva espressa – esecuzione d'ufficio in danno dell'appaltatore inadempiente

Il Comune vigilerà sull'andamento della gestione dei box con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione dei box potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilirsi di comune accordo.

Il Comune potrà risolvere unilateralmente il contratto per una delle seguenti cause:

- a. 3 (tre) gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al gestore e da questi non regolate nemmeno in seguito a diffida formale dell'Amministrazione.
- b. arbitrario abbandono, da parte del gestore, dei servizi oggetto del contratto;
- c. fallimento del gestore;
- d. cessione a terzi, senza il consenso dell'Amministrazione comunale, degli obblighi relativi al contratto;
- e. mancata adesione alle norme prescritte all'interno del Disciplinare sulle modalità di svolgimento, di organizzazione e gestione del Mercato comunale coperto di via Sobrero. (In via sperimentale per mesi 12), approvato con Delibera GC n. 13 del 26 gennaio 2024 e dell'Ordinanza Sindacale n. 8 del 7.05.2024;

Costituiscono motivo per il recesso dell'Amministrazione dal contratto, a norma dell'art. 1373 del C.C.:

- a) l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- b) la messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- c) la mancata osservanza della disciplina della subconcessione ed impiego di personale non dipendente dal concessionario;
- d) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto per mezzo PEC o con raccomandata A.R. all'appaltatore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art 1456 c.c.; Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

Art. 15 - Penalità

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza. L'appaltatore, nei tre giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'inadempienza, potrà

presentare le proprie giustificazioni sulle quali deciderà a proprio insindacabile giudizio il Dirigente, sentito il responsabile del competente servizio. L'ammontare della penale entro i limiti minimi e massimi sopra stabiliti verrà determinato in correlazione alla gravità del comportamento del gestore tenuto conto anche di eventuali recidive, e con l'entità del danno subito dall'amministrazione.

Art. 16 – Trattamento dei dati personali

I dati raccolti sono trattati, ai sensi del D. Lgs.vo n.196/2003, esclusivamente per le finalità della presente gara. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Colleferro.

Art. 17 - Controversie

In caso di controversie le parti eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Velletri.