

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE CENTRO DI AGGREGAZIONE “L’ARCA” IN LOCALITA’ ELLERA DI CORCIANO, VIA DELLA COOPERAZIONE

Art. 1 - OGGETTO

Oggetto del presente capitolato è la **concessione in uso** di parte dei locali posti al piano terra (bar/ristorante, uffici, magazzino e servizi igienici) dell’edificio di proprietà comunale denominato “Arca”, sito in Ellera di Corciano (PG) - via della Cooperazione, incluse le aree pertinenziali, il tutto censito al C.T. del Comune di Corciano al Foglio 39 Part.lla 65-1393 e 1688, per cui è previsto da parte del concessionario il pagamento di un canone annuale e **la gestione** della sala multiuso posta al piano primo.

Le modalità di concessione dei locali siti al piano terra, così come quelle di gestione dei locali siti al piano primo, sono regolate dall’atto di indirizzo di cui alla D.G.C. n° 45 del 03.05.2021 che, fra l’altro, individua nel dettaglio le aree e le superfici oggetto del presente capitolato.

Art. 2 - OBIETTIVI GENERALI

La **concessione in uso** di parte degli ambienti posti al terra dell’edificio di proprietà comunale denominato “Arca”, sito ad Ellera di Corciano (PG) in via della Cooperazione, dovrà essere strutturata perseguendo i seguenti obiettivi generali:

- favorire momenti di incontro e socializzazione positiva;
- promuovere e offrire occasioni di crescita individuale e di gruppo;
- offrire occasioni di gioco, espressione artistica, crescita culturale, di dialogo e riflessione comune, valorizzare le attitudini e le potenzialità individuali e di gruppo;
- favorire il protagonismo e lo sviluppo dell’autonomia attraverso l’assunzione di responsabilità e l’autogestione di alcune attività, progetti e iniziative rivolte al territorio;
- facilitare l’incontro con altre realtà (etniche, culturali ecc.) per favorire un atteggiamento non difensivo, ma di positiva curiosità e confronto;
- informare sulle opportunità che il territorio può offrire in ambito culturale, sportivo, turistico, musicale, ecc.;
- favorire la conoscenza e la corretta fruizione dei servizi (Biblioteca, Urp, Consultorio, ecc.);
- promuovere l’incontro ed il confronto con la realtà sociale, non limitata al territorio di Corciano, e costituire un circuito di scambio fra i giovani e le varie componenti sociali.

Il concessionario dovrà presentare in sede di offerta un progetto di gestione con finalità sociale/educativa rivolto ad una utenza potenziale compresa nella fascia di età 18-90 anni, che verrà svolto presso gli ambienti posti al piano terra, un progetto di valorizzazione delle aree esterne di pertinenza dell’immobile nonché le modalità di gestione della manutenzione delle aree esterne di pertinenza dell’immobile.

Art. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha durata **triennale**, con decorrenza dalla data di stipula dell’atto, salvo recesso, di una delle due parti, da comunicare almeno sei mesi prima della scadenza. Alla scadenza non si considererà tacitamente rinnovato.

Art. 4 – CONTENUTI MINIMI DEL “Progetto di qualificazione delle aree esterne di pertinenza dell’immobile”, del “Progetto Sociale” e delle “Modalità di gestione della manutenzione delle aree esterne di pertinenza dell’immobile”

In sede di offerta il concessionario dovrà presentare differenti progetti sui quali la commissione provvederà ad attribuire i singoli punteggi stabiliti nel bando per l’affidamento in concessione dell’immobile. Nello specifico dovranno essere presentati:

- 1) **“Progetto di qualificazione delle aree esterne di pertinenza dell’immobile”**

Tale progetto dovrà prevedere la qualificazione delle aree esterne volte alla messa in sicurezza degli accessi con particolare riguardo al passaggio pedonale contiguo alla palestra comunale.

2) **“Progetto di Gestione”** in cui verranno indicate le iniziative di carattere sociale e culturale che intende promuovere. Nel “progetto di gestione” il concessionario dovrà prevedere l’organizzazione, nel corso di ogni singolo anno oggetto di concessione, di almeno una iniziativa o manifestazione rivolta alla cittadinanza, con tema a propria scelta, con finalità aggregative.

3) **“Modalità di gestione della manutenzione delle aree esterne di pertinenza dell’immobile”**

Dovrà essere indicata la frequenza del taglio erba, con un minimo di due passaggi anno, dell’area verde sita di fronte all’immobile e alla palestra comunale nonché il taglio erba della scarpata retrostante i cassonetti della raccolta differenziata e della fascia perimetrale (5 m di profondità) dell’area distinta al Catasto Fg. 39 part. 65/p – 854 – 2658 – 1134 – 1135 – 617/p.

Art. 5 - SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE (locali al piano terra)

Il servizio di somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere effettuato presso i locali posti al piano terra dell’edificio (vedi piantina allegata) di via della Cooperazione ed essere svolto esclusivamente a favore dei rispettivi associati. Il concessionario che intende svolgere direttamente le attività di somministrazione di alimenti e bevande, prima dell’apertura dell’esercizio di somministrazione, è tenuto a presentare al Comune domanda di autorizzazione ai sensi del D.P.R. 4 aprile 2001 n. 235 “Regolamento recante semplificazione del procedimento per il rilascio dell’autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande da parte di circoli privati”.

L’esercizio dell’attività di somministrazione è soggetta alla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La vendita può essere effettuata dall’ esercente intestatario dell’autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande o da altre persone in regolare rapporto di lavoro o collaborazione che siano abilitate alla somministrazione di prodotti alimentari, secondo la normativa vigente.

E’ vietata la vendita di tabacchi e l’installazione o esercizio di videogiochi.

Qualora si verificassero episodi di ordine pubblico collegabili al consumo di alcool, è facoltà dell’Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, vietare o sospendere temporaneamente la vendita di alcolici, senza che nulla sia dovuto al concessionario.

E’ vietata la vendita di bevande in contenitori di vetro. In questo caso il concessionario si premunirà di versare il contenuto in un bicchiere di plastica prima di consegnarlo all’acquirente.

I locali cucina presenti al piano terra (e servizi annessi) potranno essere utilizzati per iniziative a scopo sociale, previa esplicita autorizzazione del Comune di Corciano; i costi per l’utilizzo dei suddetti locali vengono quantificati in € 50,00/giorno.

Art. 6 - GESTIONE SALA MULTIUSO – (locali siti al piano primo)

Per quanto riguarda la gestione sala multiuso sita al piano primo della struttura, il concessionario si impegna a svolgere un servizio di portierato, custodia e guardiania, prevalentemente finalizzato alla sorveglianza ed alla protezione dell’immobile, dei beni in esso presenti e alla disciplina dell’accesso da parte di estranei.

In particolare il servizio comprende:

- operazioni di apertura della sala multiuso, con verifica dell’integrità degli accessi, ispezioni sulle parti interne ed esterne, comunque di pertinenza dell’immobile, disattivazione dei sistemi di sicurezza e verifiche sul corretto avvio degli impianti (impianto elettrico, impianto di condizionamento, impianto idrico);

- agevolare l'utilizzo dei sistemi di gestione, indirizzando ed assistendo l'utenza al fine di assicurare l'ordine.
- effettuare le operazioni di chiusura previa perlustrazione di tutte le parti dell'immobile a fine di verificare che non vi siano persone presenti nell'edificio; verificare la chiusura di porte e finestre; disattivare eventuali impianti (elettrico, idrico, di condizionamento); verificare la chiusura degli accessi dall'esterno e, in genere, ripristinare le condizioni di sicurezza in previsione della chiusura notturna.
- durante l'espletamento del servizio l'operatore dovrà intervenire con rapidità per far cessare eventuali turbative legate all'attività istituzionale e poste in essere da estranei, segnalare immediatamente al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici quelle situazioni di anormalità o anche di semplice sospetto che avessero a verificarsi nella esecuzione del servizio e alle quali non si possa provvedere personalmente;
- se richiesto dalle circostanze, l'operatore provvederà ad avvisare le Autorità competenti (Vigili del Fuoco, Polizia, Carabinieri, Vigili Urbani etc.).

Prima della stipula del contratto, il concessionario deve indicare un responsabile della sicurezza antincendio ed i relativi addetti, in possesso di attestato di idoneità tecnica in corso di validità, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

Il Concessionario dovrà provvedere ad organizzare un servizio idoneo a recepire le istanze degli utenti interessati all'utilizzo del sito al piano primo (e delle sue pertinenze), provvedendo altresì a comunicare agli stessi le tariffe d'uso determinate dalla Giunta Comunale con D.G.C. n° 28 del 07/03/2016 (e successive) affinché provvedano al versamento delle somme così stabilite al Comune di Corciano.

Il versamento dovrà essere effettuato, sul Conto Corrente Postale 12923066 intestato al Comune di Corciano – Servizio di Tesoreria, e consegnato al concessionario prima dell'utilizzo della sala multiuso. Nella causale del versamento dovrà essere indicato il giorno per cui è stato richiesto l'uso della sala multiuso. Il concessionario dovrà far pervenire all'Area Lavori Pubblici, entro i primi cinque giorni del mese successivo, un apposito e dettagliato rendiconto relativo al servizio prestato a seguito dell'utilizzo dei locali da parte di terzi.

L'Amministrazione Comunale in tal caso riconoscerà al concessionario per la gestione della sala multiuso presente al piano primo, un corrispettivo forfettario pari alla quota versata dal richiedente per l'utilizzo del suddetto immobile, a fronte e compensazione dei costi sostenuti per tale gestione.

Al concessionario verrà altresì riconosciuto un importo pari ad euro 20,00 - ad intervento giornaliero (fino ad un massimo di tre interventi giornalieri) - per l'attività di pulizia della suddetta sala polivalente da effettuarsi a conclusione di ogni utilizzo della sala dietro richiesta di soggetti terzi.

Dopo aver effettuato i controlli di rito, l'Area Lavori Pubblici provvederà alla liquidazione del corrispettivo forfettario in favore del concessionario.

In assenza del rendiconto l'Amministrazione Comunale non provvederà al versamento del corrispettivo.

Art. 7 - ATTIVITA' FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI - ONERI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il progetto di gestione, di valorizzazione delle aree esterne, nonché le modalità di gestione della manutenzione delle aree esterne di pertinenza dell'immobile inseriti nell'offerta tecnica saranno inseriti nel contratto che sarà sottoscritto con il concessionario.

Il concessionario dovrà quindi realizzare il "progetto di gestione", di valorizzazione delle aree

esterne, nonché le modalità di gestione della manutenzione delle aree esterne di pertinenza dell'immobile, così come indicato nell'offerta tecnica.

Il concessionario sarà tenuto a realizzare sulle strutture tutti gli interventi di miglioria previsti in sede di offerta tecnica.

Sono a carico del concessionario tutte le spese per le utenze relative ai locali posti al piano terra dell'edificio di proprietà comunale denominato "Arca", nonché le spese per la manutenzione ordinaria dei locali siti al piano terra comprese le aree esterne di pertinenza dello stesso, così come individuati nelle planimetrie allegate alla D.G.C. n° 45/2021. Le utenze dovranno pertanto essere volturate **entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data di stipula del contratto di concessione d'uso.**

I rapporti tra il concessionario e l'Amministrazione dovranno essere improntati alla massima collaborazione, prevedendo incontri periodici, decisi in maniera concorde tra le parti, tra gli operatori e i referenti del Comune.

Il concessionario è tenuto a predisporre e presentare all'Area Lavori Pubblici, all'inizio di ogni anno, un prospetto che indichi la programmazione delle attività, con indicazione dei nominativi del personale impiegato.

Il concessionario non potrà sospendere a nessun titolo il servizio neppure parzialmente, salvo esplicita autorizzazione.

Art. 8 - COPERTURE ASSICURATIVE

Il Concessionario si obbliga a stipulare:

- una copertura assicurativa RCT – RCO a copertura dei danni occorsi agli utenti del servizio o a terzi nel corso dello svolgimento dell'attività ed imputabili a colpa dei propri operatori o derivanti da gravi irregolarità o carenze nelle prestazioni esonerando l'amministrazione comunale da ogni responsabilità a riguardo, con massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00;
- una copertura assicurativa per gli infortuni subiti o causati dagli utenti nel corso delle attività, con massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00;

In caso di danni arrecati a terzi durante l'esecuzione del servizio, il concessionario sarà comunque obbligato a darne immediata notizia all'Area Lavori Pubblici fornendo i necessari dettagli.

Art. 9 - CORRISPETTIVO

L'Amministrazione Comunale non verserà alcun corrispettivo per la gestione dei locali siti al piano terra dell'edificio di proprietà comunale denominato "Arca", sito ad Ellera di Corciano (Pg) in via della Cooperazione, oggetto del presente capitolato.

Art. 10 - QUALIFICHE DEL PERSONALE

Per assicurare le prestazioni contrattuali il concessionario si avvarrà di proprio personale qualificato e lo impiegherà sotto la sua esclusiva responsabilità.

Prima dell'inizio del rapporto contrattuale dovrà essere presentato all'Area Lavori Pubblici l'elenco nominativo del personale che sarà utilizzato per garantire le attività presso l'"Arca". Nel caso di sostituzioni del personale, il concessionario provvederà ad inviare preventivamente tale documentazione all'Area Lavori Pubblici.

Art. 11 - INQUADRAMENTO DEGLI OPERATORI

All'atto dell'affidamento del servizio il concessionario dovrà consegnare l'elenco nominativo del personale impegnato, completo di dati anagrafici e relativa documentazione indicante il profilo professionale e i titoli posseduti.

Il concessionario si impegna ad applicare il contratto nazionale di riferimento ai dipendenti e/o ai

soci lavoratori che svolgono il servizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Il concessionario garantirà la copertura assicurativa dei propri operatori in relazione al servizio prestato, sia durante lo svolgimento dell'attività professionale che durante i percorsi necessari allo svolgimento del lavoro.

Il concessionario è tenuto, inoltre, ad assicurare lo svolgimento del servizio nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro.

Art. 12 - CONTROLLI E VERIFICHE

I controlli sulla natura e sul buon svolgimento del servizio vengono svolti dal personale in servizio presso l'Area Lavori Pubblici.

Nel corso delle verifiche si constaterà il regolare funzionamento delle attività che dovranno essere corrispondenti a quanto indicato nel "progetto di gestione" in sede di offerta.

Sono riconosciute al Comune, inoltre, ampie facoltà di controllo e indirizzo in merito all'adempimento puntuale e preciso del progetto ed al rispetto delle norme contrattuali e contributive nei confronti degli operatori del concessionario. Qualora il personale in servizio presso l'Area Lavori Pubblici riscontrasse omissioni o difetti nell'adempiere agli obblighi di cui al presente capitolato, provvederà alla formale contestazione per iscritto tramite lettera raccomandata A.R.

Nel caso in cui il "progetto di gestione" realizzato non risponda agli obiettivi generali indicati all'articolo 2 e si riveli pertanto inadeguato l'Amministrazione si riserva la possibilità di revocare la concessione.

Nel caso di esercizio del diritto di revoca il concessionario non potrà pretendere nulla rispetto agli interventi effettuati sulla struttura e non sarà tenuto a realizzare i rimanenti interventi indicati in sede di progetto.

Art. 13 - PENALITÀ

Il concessionario nell'esecuzione dei servizi previsti dal presente Capitolato ha l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge ed alle disposizioni previste e conseguenti all'attuazione del presente capitolato.

Le infrazioni saranno contestate al concessionario, con lettera inviata a mezzo raccomandata A.R. o tramite P.E.C., entro dieci giorni, specificando la natura e l'entità delle infrazioni stesse. L'impresa concessionaria avrà un termine di tre giorni per presentare le proprie eventuali controdeduzioni, trascorso il quale, ove le giustificazioni addotte non siano riconosciute in tutto o in parte valide, si provvederà alla risoluzione del contratto.

Art. 14 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

E' facoltà del Comune di Corciano risolvere il contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C., nei seguenti casi:

- a) gravi o continue violazioni da parte del concessionario degli obblighi contrattuali non regolate in seguito ad almeno tre diffide formali da parte dell'Amministrazione Comunale;
- b) arbitrario abbandono del servizio;
- c) il concessionario o i suoi dipendenti pongano in essere atti che costituiscano direttamente o indirettamente gravi violazioni di leggi o regolamenti, ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;

La risoluzione del contratto per inadempimento fa sorgere a favore dell'amministrazione comunale, la facoltà di affidare la gestione del servizio alla ditta che segue immediatamente in graduatoria. Alla parte inadempiente vengono addebitate le maggiori spese sostenute dall'Amministrazione Comunale.

Art. 15 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese consequenziali alla stipulazione del contratto restano a carico del concessionario.

Art. 16 - RINVIO

Per quanto non risulta contemplato nel presente Capitolato, si fa esplicito rinvio alle leggi e regolamenti vigenti.

La partecipazione alla gara comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni previste dal presente capitolato.