

**COMUNE DI MONTEGROTTO TERME**

PROVINCIA DI PADOVA

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO  
COMUNALE DI VIA DIOCLEZIANA****CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI**

(Approvato con Determinazione Servizio Patrimonio n. 15 del 07/11/2012)

**Premessa**

Il Centro Comunale e l'area esterna della struttura, di proprietà del Comune di Montegrotto Terme, situato in Via Diocleziana, 4, è sede di incontro e socializzazione per la cittadinanza costituendo un vero e proprio centro sociale. L'area e le strutture interessate alla concessione in oggetto sono meglio rappresentate nella planimetria allegata al presente Capitolato. Nel Centro Comunale si trovano: un bar con annessa piccola saletta, una ulteriore saletta TV/riunioni, una cucina attrezzata, una saletta adibita a guardaroba e altre salette adibite a dispensa o magazzino, una sala grande con soppalco, servizi igienici. La struttura ha impianti elettrici e riscaldamento autonomi.

**Articolo1 – Oggetto della concessione**

Oggetto del presente bando è l'affidamento in appalto della gestione del centro comunale situato in via Diocleziana, 4 – 35036 Montegrotto Terme.

Le caratteristiche del servizio sono di seguito precisate:

- Apertura del Centro: con orario non inferiore alle 5 ore giornaliere. Il concessionario potrà operare variazioni d'orario nel periodo estivo e nel periodo invernale per meglio assecondare l'utenza. L'articolazione oraria potrà subire eventuali modifiche in occasione di eventi e situazioni particolari segnalate dal Comune o dal Gestore;
- Assolvimento di tutti gli adempimenti fiscali, previdenziali e assicurativi connessi alla gestione del Centro;
- Fornitura del servizio bar: per tutto l'orario di apertura del Centro con applicazione delle tariffe concordate con il Comune. L'attività del bar dovrà essere improntata alla massima garanzia del livello igienico – sanitario e rispettosa della normativa vigente, è inoltre necessario possedere i requisiti professionali per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dalla vigente normativa;
- Servizio di pulizia dei locali interni ed esterni del Centro;
- Servizio di sorveglianza e segnalazione al Comune e/o alle Autorità competenti di eventuali comportamenti o azioni di persone contrarie alle finalità del Centro;
- Valorizzazione e Promozione del Centro Comunale attraverso iniziative di carattere culturale, sociale e ricreativo coerenti con gli obiettivi di rispetto e di tutela del patrimonio comunale. Le suddette attività potranno essere gestite autonomamente dall'assegnatario ovvero avvalendosi delle prestazioni di soggetti terzi;
- Migliorie da apportare alla struttura sia internamente che esternamente che non devono comportare costi aggiuntivi per l'Ente e devono essere comprese nell'offerta economica;
- Manutenzioni ordinarie sia della struttura interna, come meglio delimitata nella planimetria allegata al presente Capitolato che dell'area esterna di pertinenza;

**Articolo 2- Durata della concessione**

La concessione avrà durata quadriennale .

**Articolo 3 – Oneri a carico del Concessionario.**

L'affidatario dovrà garantire le seguenti funzioni:

- a) Approvvigionamento di tutto quanto necessario al funzionamento del bar e quando necessario, della cucina del Centro, con conseguente responsabilità nei rapporti con i fornitori,
- b) Somministrazione di cibi e bevande nel pieno rispetto della normativa igienico-sanitaria in ogni fase ( conservazione, produzione, somministrazione, lavaggio, gestione rifiuti, ecc.)
- c) Custodia del Centro Comunale: al Concessionario spetta garantire l'integrità dell'edificio e degli spazi annessi, al fine di garantire la tutela del patrimonio comunale. Spetta inoltre la vigilanza sul comportamento e l'incolumità degli utenti nonché la vigilanza sul buono stato di manutenzione degli impianti ( elettrici, idrico, termo-sanitario, telefonico, ecc.) segnalando eventuali malfunzionamenti all'ufficio tecnico comunale;
- d) Servizio di Pulizia dei Locali: il Concessionario si obbliga a provvedere a propria cura e spese alla pulizia del Centro Comunale e degli spazi esterni affidati alla sua gestione. Rientrano nella pulizia ordinaria, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività: pulizia dei locali di accesso al pubblico, pulizia dei servizi igienici, pulizia delle aree esterne, pulizia dei locali caffetteria, ristorante ed eventuale cucina. La rimozione dei rifiuti e del materiale di scarto dovrà essere effettuata in conformità al regolamento comunale per l'applicazione della tariffa per il servizio di rifiuti urbani.
- e) Apertura dell'utenza per il servizio di asporto rifiuti e pagamento delle relative fatture ;
- f) Manutenzione ordinaria della struttura, degli arredi e delle attrezzature presenti nell'immobile e nello spazio esterno anche attraverso piccole riparazioni, eventuale sostituzione di accessori, lavaggio tendaggi, ecc. ;
- g) Assicurazione per responsabilità civile e incendio connesse all'attività oggetto dell'appalto;
- h) Realizzazione delle migliorie presentate in sede di gara secondo la tempistica offerta;
- i) Potatura delle piante, diserbo e pulizia vialetto e parcheggio, riordino ghiaia;
- j) Riserva al Comune di 50 utilizzi all'anno, in occasione di sedute del Consiglio Comunale e di altre attività proposte dall'Amministrazione.

**Articolo 4 – Entrate dell'Affidatario**

L'affidatario potrà beneficiare dei proventi derivanti dall'attività di pubblico esercizio del Centro Comunale e dell'annesso Bar, entrate da sponsorizzazioni, finanziamenti pubblici o privati derivanti dalla risposta a bandi.

L'affidatario potrà inoltre introitare i proventi derivanti dagli incassi per spettacoli, rassegne, o corsi dallo stesso organizzati e dall'affitto degli spazi ( Sala e soppalco ) del Centro Comunale secondo tariffe concordate con il Comune.

**Articolo 5 - Canone concessorio**

L'affidatario verserà un canone concessorio annuo di € 5.000,00 ( con l'eventuale incremento dello stesso proposto dal concessionario in sede di gara).

Il pagamento del suddetto canone dovrà essere effettuato in due rate semestrali anticipate di uguale importo, la prima rata andrà versata alla stipula del presente contratto mentre le successive rate andranno versate ogni sei mesi.

Il mancato pagamento del canone entro 30 ( trenta ) giorni dalla data convenuta per il pagamento, importa per il Comune la facoltà di revoca della concessione e dell'autorizzazione amministrativa. Si rimanda a quanto riportato nel successivo art. 12.

A partire dal secondo anno del rapporto concessorio, il canone verrà aggiornato per una percentuale pari al 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il detto aggiornamento del canone avverrà in modo automatico, senza che sia necessaria alcuna espressa richiesta da parte del Concedente che quindi, in caso di inerzia del Concessionario, potrà pretendere tutti gli aggiornamenti arretrati, salvo i termini di prescrizione delle obbligazioni contrattuali.

#### **Articolo 6 – Oneri a carico del Comune di Montegrotto Terme**

Il Comune di Montegrotto Terme, per la parte di sua competenza, si impegna a garantire:

- a) Il pagamento delle spese relative alle utenze dell'immobile ( acqua, luce, gas,..) tranne per l'asporto rifiuti ( vedi oneri a carico del concessionario);
- b) Manutenzione degli impianti fissi ( riscaldamento, elettrico, idrico) presenti nella struttura;
- c) Messa a norma dell'edificio oggetto di gara e mantenimento delle certificazioni;
- d) Manutenzione straordinaria dell'edificio ( interventi strutturali, sostituzione serramenti vetusti rotti, ecc) e dell'area esterna ( pavimentazione fissa, recinzione, ecc.);

#### **Articolo 7 – Criterio di Aggiudicazione.**

La concessione sarà assegnata al concorrente che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs. 163/2006 in base ai seguenti criteri, ai quali sono attribuiti i punteggi massimi qui di seguito elencati:

<b>A- QUALITA' DEL PROGETTO GESTIONALE</b>	<b>massimo punti 70</b>
<b>B- OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>massimo punti 30</b>

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, non anomala, che sia ritenuta congrua dalla commissione.

L'assegnazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti criteri di valutazione secondo la seguente articolazione:

#### **A- QUALITA' DEL PROGETTO GESTIONALE**

<b>QUALITA'</b>	Il punteggio di 70 punti per la qualità del servizio verrà suddiviso nei sotto elencati parametri e punteggi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Progetto gestionale: fino a 25 punti</li> <li>2. Organizzazione e gestione del personale dedicato al servizio: fino a 10 punti;</li> <li>3. Elementi qualificanti la gestione: fino a 10 punti</li> <li>4. Procedure di valutazione – monitoraggio – verifica del servizio : fino a 2 punti</li> <li>5. Migliorie: fino a 20 punti</li> <li>6. Coerenza complessiva del progetto: fino a 3 punti</li> </ol>	massimo Punti 70
-----------------	---	------------------

L'attribuzione dei punteggi verrà effettuata da apposita commissione nominata dal Comune di Montegrotto Terme.

Con riferimento agli elementi qualitativi si precisa che la commissione istituita valuterà il progetto gestionale sulla base dei seguenti criteri:

- Concretezza delle proposte e attuabilità delle stesse rispetto agli spazi e attrezzature disponibili, al n. di operatori disponibili, ai vincoli strutturali,
- Valenza della proposta tecnica sotto il punto di vista dell'integrazione con il territorio e delle possibilità di collaborazione con le associazioni locali,
- Valenza della proposta tecnica in relazione alla valorizzazione e promozione del Centro Comunale attraverso iniziative di carattere culturale, sociale e ricreativo coerenti con gli obiettivi di rispetto e di tutela del patrimonio comunale,
- Valenza della proposta tecnica in relazione alle migliori proposte.

## B- OFFERTA ECONOMICA

Al concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica verrà assegnato il punteggio massimo ( 30 punti ), agli altri concorrenti verrà assegnato un punteggio proporzionale secondo la seguente formula:

PREZZO	$i = \frac{P_o \times m}{P_m}$ <p>Dove si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i = punteggio da assegnare ;</li> <li>- m = punteggio massimo attribuibile (30);</li> <li>- Po= prezzo dell'offerta per la quale si sta calcolando il punteggio;</li> <li>- Pm= prezzo risultante dalla migliore offerta economica presentata dai concorrenti .</li> </ul>	massimo Punti 30
--------	--	------------------

## Articolo 8 – Personale

Tutti i dipendenti impegnati nel servizio dovranno essere in regola con le norme contrattuali di categoria in materia salariale, previdenziale e assistenziale in sintonia con quanto previsto dalla normativa vigente.

Il Comune al fine di poter accertare direttamente il rispetto della clausola innanzi indicata, potrà in qualsiasi momento richiedere copia del contratto di lavoro e la busta paga dei dipendenti impegnati nel servizio con obbligo per il concessionario di soddisfare tale richiesta entro sei giorni lavorativi.

Il personale dovrà essere in possesso di idoneità sanitaria. Il personale dovrà mantenere un comportamento riguardoso e corretto sia nei confronti degli utenti, degli Amministratori comunali e del personale comunale di riferimento.

Il concessionario dovrà altresì ottemperare a quanto richiesto dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 e s.m.i. in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro cooperando e collaborando con l'amministrazione Comunale al fine di attuare le più idonee misure di prevenzione.

Tutto il personale dovrà possedere idonea copertura assicurativa.

Tutti i rapporti giuridici, economici, normativi e disciplinari riferiti al personale sono di esclusiva competenza del concessionario.

**Articolo 9 – Responsabilità**

Il concessionario sarà direttamente responsabile della cura e conservazione delle strutture e delle attrezzature in dotazione e dovrà riconsegnare le stesse a fine concessione secondo quanto descritto nel verbale di consegna. Eventuali danni dei locali e delle strumentazione comunali, causati da colpevole comportamento degli operatori, saranno addebitati al Concessionario che ne risponderà in solido.

**Articolo 10 – Penalità**

L'aggiudicatario, nell'esecuzione dei servizi, ha l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge e alle norme del presente capitolato.

Ove non attenda a tutti gli obblighi, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una penalità da € 100,00 a € 2.000,00, in rapporto alla gravità dell'inadempimento o della recidività;

L'applicazione della penalità deve essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale l'aggiudicatario avrà facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della contestazione.

Il provvedimento è assunto dal responsabile comunale del servizio.

Per ottenere il pagamento delle penalità il comune potrà rivalersi, mediante trattenuta sulla cauzione (prevista all'art. 13) che dovrà essere in tal caso integrata.

L'applicazione della penalità di cui sopra è indipendente dai diritti spettanti al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

**Articolo 11 – Revoca anticipata della concessione**

Alla scadenza della concessione, in caso di decadenza della stessa e nel caso di mancato rinnovo, gli immobili torneranno nella piena ed esclusiva disponibilità del Comune nello stato di fatto in cui si trovano, ivi comprese le migliorie e addizionali.

Il Comune, qualora abbia necessità di disporre dell'immobile per il perseguimento dei propri fini istituzionali potrà revocare anticipatamente la concessione con lettera raccomandata con A.R. trasmessa almeno tre mesi prima. Parimenti anche il concessionario potrà rinunciare alla concessione prima della scadenza previa comunicazione formale non meno di tre mesi prima della data di cessazione indicata.

**Articolo 12 – Decadenza per inadempienza e cause di risoluzione del contratto**

Il Comune può procedere alla risoluzione del presente contratto per le seguenti cause:

- interruzione del servizio senza giusta causa;
- ogni qualvolta lo ritenga opportuno per la tutela del pubblico interesse;
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge e degli obblighi previsti dal presente capitolato;
- subappalto, totale o parziale dei servizi;
- utilizzazione, gestione, fruizione del Centro per finalità e con modalità diverse da quelle previste dal presente capitolato;
- mancata corresponsione del canone entro i termini stabiliti all'art. 5.

Nel caso di risoluzione del contratto per i casi previsti dal presente articolo, l'aggiudicatario incorre nella perdita della cauzione che resta incamerata dal Comune, salvo il risarcimento di danni per un eventuale nuovo appalto e per tutte le altre circostanze che possano verificarsi.

In caso di fallimento o di scioglimento dell'aggiudicatario, l'appalto si intenderà senz'altro risolto e l'Amministrazione Comunale procederà a termini di legge.

**Articolo 13 – Cauzione**

Per la partecipazione alla gara di appalto i soggetti interessati dovranno presentare una garanzia provvisoria pari al 2% dell'importo base indicato nel bando di gara ( € 20.000,00), sotto forma di cauzione.

Prima della stipula del contratto di appalto, l'aggiudicatario dovrà presentare una cauzione definitiva in ragione del 10 % dell'importo di contratto a garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte. La cauzione definitiva sarà restituita dopo la dichiarazione di regolare esecuzione rilasciata dal responsabile comunale del servizio .

**Articolo 14 – Oneri e spese**

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, spese, imposte e tasse di qualsiasi natura relativi all'appalto, compresi quelli per i diritti di segreteria, che verranno calcolati sull'importo totale del contratto in caso di registrazione.

**Articolo 16 – Contratto e consegna immobile**

Alla stipula del contratto verrà redatto tra le parti un verbale di consegna dell'immobile e dei beni mobili ivi contenuti, di proprietà comunale, che dovranno essere riconsegnati alla scadenza del contratto nelle medesime condizioni, l'aggiudicatario si impegna a sostituire – a propria cura e spese – i beni mobili non più utilizzabili a seguito di manomissione o incuria.

L'aggiudicatario si impegna alla restituzione dell'intero immobile in buono stato quale risultato di una diligente e adeguata manutenzione. Anche la riconsegna sarà fatta mediante redazione di un verbale tra le parti. Ove non sia registrato il buono stato manutentivo, l'Amministrazione Comunale opererà congrua ritenzione della cauzione di cui al precedente art.13. L'Amministrazione Comunale potrà in qualunque momento, ispezionare l'immobile e chiedere all'aggiudicatario di adottare tutti quei provvedimenti che essa riterrà opportuni per il mantenimento del buon stato manutentivo della struttura, per un migliore servizio agli utenti e per una corretta osservanza degli obblighi contrattuali.

**Articolo 16- Controllo**

Sono riconosciute al Comune di Montegrotto Terme, tramite i propri funzionari ed operatori a ciò delegati, ampia facoltà di controllo del servizio svolto.

**Articolo 17 – Controversie giudiziarie**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed esecuzione del contratto riferito al presente bando di gara, e che non sia possibile comporre in via amichevole, sarà deferita al Giudice Ordinario.

Le parti contraenti convengono espressamente la competenza esclusiva del Foro di Padova.

**Articolo 18 – Disposizioni finali**

Per quanto non contemplato nel presente capitolato, si fa esplicito rinvio alle norme ed alle leggi vigenti.

Allegati:

- All-1 Planimetria dei locali