



TRA I COMUNI DI NOCERA INFERIORE , ANGRI, MERCATO SAN SEVERINO, CASTEL SAN GIORGIO e PAGANI

COMUNE CAPOFILA : NOCERA INFERIORE

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Centrale Unica di Committenza tra i Comuni di Nocera Inferiore, Angri, Mercato S. Severino e Castel S. Giorgio

STAZIONE APPALTANTE

Comune di Mercato San Severino

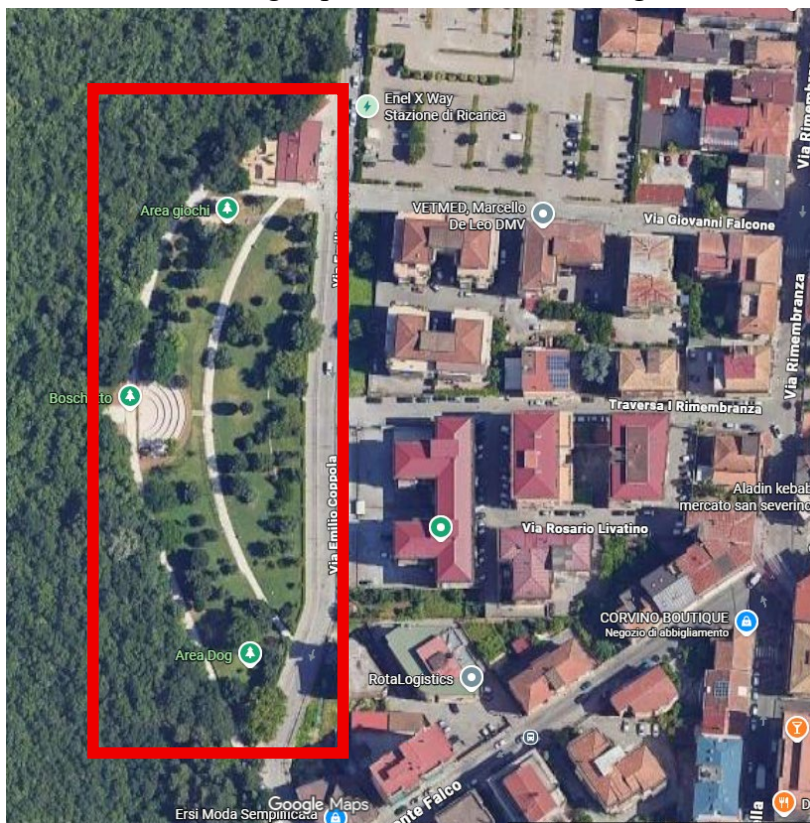
Procedura aperta per l'affidamento in concessione di spazi ed aree pubbliche con annessa attività di gestione di un punto ristoro, servizi igienici e ulteriori servizi compatibili presso il Parco Comunale "Boschetto" del Comune di Mercato S. Severino (SA)-CIG: BD7000794E

(ai sensi dell'art.71 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.-Codice dei Contratti Pubblici)

CAPITOLATO D'ONERI

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'oggetto della concessione è quello di affidare spazi ed aree pubbliche con annessa attività di gestione di un punto ristoro, servizi igienici ed ulteriori servizi compatibili presso il Parco Comunale "Boschetto" del Comune di Mercato S. Severino, finalizzata all'organizzazione di iniziative ed eventi per l'animazione del luogo e per favorire l'aggregazione dei cittadini e la promozione di attività correlate al benessere sociale anche legato all'educazione ambientale, nonché la promozione della vita negli spazi verdi così come meglio individuata di seguito:



L'obiettivo è quello di autorizzare ad usufruire delle aree verdi comunali e ad operare interventi manutentivi e di miglioramento dell'area concessa, per un arco temporale prestabilito.

Nell'ottica di una migliore fruizione delle aree, il concessionario/locatario potrà usufruire del punto ristoro preesistente.

2. DURATA DEL CONTRATTO

La durata dell'affidamento è stabilita in sei anni (2026-2032) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, con possibilità di eventuale rinnovo per egual periodo e alle stesse condizioni contrattuali, con valutazione della Giunta Comunale.

3. CARATTERE DELLA CONCESSIONE

Il servizio oggetto della Concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, "servizio pubblico" e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato.

4. CONSEGNA E RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA

La Concessione decorrerà dalla data della consegna della struttura con redazione di apposito verbale, nonché, della contestuale consegna di una copia di tutte le chiavi del punto ristoro.

Il Concessionario dovrà provvedere agli adempimenti previsti nel presente Capitolato e ad avviare, qualora interessato, l'esercizio di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande successivamente al rilascio della autorizzazione da parte del S.U.A.P. competente. La data di apertura al pubblico del locale dovrà comunque essere preventivamente comunicata per iscritto al suddetto Ente che provvederà a rilasciare la relativa autorizzazione ai sensi dell'art. 5 lettera b) della Legge n. 287/1991 e s.m.i.

L'avvio delle attività del punto ristoro dovrà inderogabilmente avvenire entro 20 giorni dalla data del verbale di consegna della struttura, fatto salvo eventuali motivi ostativi;

Il Concessionario è invece tenuto al puntuale adempimento degli obblighi di cui all'art.5 del presente capitolato d'Oneri, a far data dalla medesima immissione in possesso.

I locali del punto ristoro dovranno essere restituiti al termine della Concessione al Comune di Mercato S. Severino nelle condizioni in cui sono stati consegnati e con le opere di adattamento e adeguamento eseguite e salvo il normale deperimento d'uso. La struttura, comunque modificata, alla scadenza del Contratto, da stipularsi mediante scrittura privata, resterà di proprietà del Comune.

All'affidatario è fatto obbligo di riconsegnare gli immobili oggetto di Concessione in perfetto stato funzionale e di conservazione, con gli adeguamenti e le migliorie eventualmente apportati e regolarmente assentiti dagli Enti competenti senza poter nulla a pretendere a titolo di indennizzo, rimborso o altro; si applicherà una penale di €. 100,00 (Euro Cento/00) per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dei beni dalla data di richiesta dell'Ente.

È fatto salvo il diritto del Comune di richiedere, ove necessario, il ripristino dello stato dei luoghi, in danno ed a spese dell'affidatario.

5. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Ad avvenuta stipula contrattuale relativa alla Concessione del servizio in oggetto, il Concessionario è tenuto a ricevere in consegna una copia di tutte le chiavi del punto ristoro nei modi stabiliti e termini stabiliti al precedente articolo 4.

Il Concessionario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni (amministrative e sanitarie), licenze e permessi che il servizio oggetto del presente Capitolato e le normative vigenti contemplano nei modi e termini stabiliti al precedente articolo 4.

Le spese di manutenzione ordinaria da effettuarsi nei locali del punto ristoro sono a carico del Concessionario.

Anche gli interventi di adeguamento normativo da effettuarsi nei locali del punto ristoro sono a carico del Concessionario e dovranno essere preventivamente comunicati ed autorizzati dal Comune di Mercato S. Severino nonché, corredati della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia edilizia. Inoltre qualsiasi eventuale modifica ai beni della struttura oggetto della Concessione, ovvero, alle relative finiture ed agli impianti, non prevista tra gli interventi migliorativi dell'offerta tecnica presentata, dovrà essere richiesta in forma scritta e preventivamente autorizzata dal Comune. Le eventuali opere realizzate resteranno di proprietà comunale. Il Concessionario è tenuto a svolgere il servizio in modo decoroso, assicurando la custodia di tutti i beni immobili e mobili oggetto della concessione, mantenendo gli stessi, in perfetta pulizia, conservandoli sempre funzionali alle esigenze connesse alle relative attività, assumendo, pertanto, tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione del locale adibito a punto ristoro e per la valorizzazione del contesto in cui si inserisce.

Gli interventi previsti all'art.2 del bando-disciplinare di gara nonché quelli offerti in sede di gara, quali a carico del concessionario, dovranno essere completati entro i primi due anni di gestione dell'immobile Comunale, con l'onere che suddetti interventi migliorativi e di sistemazione, a cura del concessionario, dovranno essere affidati a ditte specializzate e rispondente ai requisiti di cui al D.Lgs n.36/2023. L'esecutore sarà tenuto a comunicare all'ente concedente le ditte incaricate per i suddetti interventi nonché quelle incaricate per le successive manutenzioni.

Ad ogni modo il Concessionario dovrà provvedere, per tutta la durata della Concessione, ad eseguire:

nello **SPAZIO CIRCOSTANTE**:

- Manutenzione dell'impianto di irrigazione;
- Manutenzione dei viali interni;
- Manutenzione dell'agorà;
- Manutenzione dell'area giochi per bambini;
- Manutenzione dell'area sgambettatura per cani;
- Manutenzione di un'area fitness outdoor;
- Provvedere alla manutenzione e cura di tutti gli spazi destinati a verde ed a essenze arboree e /o

cespugli ovvero spollonatura e taglio di rami secchi o malati, eliminazione delle giovani piante disseccate, ricalzo e ripristino della verticalità dei giovani alberi e controllo, compostaggio domestico e smaltimento dei materiali di risulta derivanti da tutte le suddette operazioni;

- eliminazione periodica delle erbe infestanti;
- effettuare il taglio periodico del manto erboso secondo regole della natura, nell'area verde oggetto di concessione;
- controllo di presenza di parassiti e di fitopatie in genere e controllo dello stato vegetativo di tutti gli elementi vegetali;
- lavorazione periodica del terreno, laddove necessaria, e relativa concimazione;
- cura delle siepi e delle piantagioni;
- innaffiatura delle aree a verde anche attraverso gli impianti di irrigazione artificiale;
- mantenimento e cura di tutto quanto non contemplato dal presente elenco ma che di fatto costituisce una pertinenza o un accessorio del compendio immobiliare;
- la raccolta di carte e/o rifiuti presenti nelle aree oggetto di concessione, nonché svuotamento degli appositi cestini contenitori e dovranno essere depositati presso il punto di raccolta che verrà opportunamente individuato di concerto tra il concessionario e la ditta esecutrice del servizio di raccolta ;
- custodia dei luoghi ovvero controllo di presenza di atti di vandalismo, di abbandono di rifiuti ingombranti e/o speciali.

sul **FABBRICATO** (punto ristoro):

- manutenzione delle coperture, degli scarichi e delle fognature, degli infissi e degli accessori interni ed esterni, delle finiture interne (intonaci, pavimenti, rivestimenti ecc.) ;
- pulizia interna e dell'area pertinenziale del punto ristoro ed effettuare in modo scrupoloso la raccolta differenziata dei rifiuti eventualmente ivi abbandonati oltre che quelli prodotti. I rifiuti provenienti dall'area dell'immobile dovranno essere depositati presso il punto di raccolta che verrà opportunamente individuato di concerto tra il concessionario e la ditta esecutrice del servizio di raccolta;
- operazioni di disinfezione/disinfestazione dei locali, da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate nel ramo;
- controllo/manutenzione degli impianti in genere, dell'impianto elettrico (controllo e manutenzione con particolare riferimento ai quadri elettrici, alle condutture, agli interruttori ecc.), dell'impianto idrosanitario e degli accessori;
- altri interventi preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale al fine di renderlo funzionale all'utilizzo dello stesso;
- aprire e chiudere il punto ristoro secondo gli orari previsti per i pubblici esercizi;

L'Ente, attraverso propri dipendenti, si riserva il diritto di poter accedere ai locali in Concessione d'uso per eventuali sopralluoghi, in orari di apertura del servizio, onde verificare la corretta gestione ed utilizzo degli immobili.

Il Concessionario dovrà rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno che per fatto proprio, o di suoi collaboratori o dipendenti, anche colposo, dovesse derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi ed a mantenere altresì estraneo il Comune (che non dovrà quindi mai essere nominato e che pertanto sarà esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura) in tutti i suoi rapporti con i terzi, sia che attengano a contratti e forniture per l'esercizio, sia che attengano a rapporti con gli utenti.

Negli orari o periodi di chiusura del pubblico esercizio, le attrezzature e arredi esterni dovranno essere chiusi e protetti in modo tale da essere inaccessibili e da impedirne pertanto l'uso indebito da parte di terzi.

Il soggetto locatario prima di procedere ad interventi (sia pur migliorativi) diversi da quelli indicati nel contratto stipulato dovrà obbligatoriamente acquisire il parere favorevole dell'UTC comunale.

È fatto obbligo al soggetto locatario di rispettare e mantenere le funzioni ad uso pubblico dell'area verde oggetto dell'intervento in base alla destinazione urbanistica: l'area interessata non potrà, pertanto, subire in alcun modo una trasformazione o una diversa destinazione d'uso rispetto a quella

originaria.

Le infrazioni a norme e/o regolamenti da parte del soggetto locatario saranno oggetto di apposito provvedimento, ovvero secondo le norme vigenti, laddove prevalenti

6. ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario che dovrà provvedere alla gestione e alla conduzione del punto ristoro ed alla manutenzione e pulizia delle aree predette.

In particolare con la stipula del contratto avrà l'obbligo di:

- a) non avere pendenze di nessun genere anche di natura economica fiscale e tributaria con l'Amministrazione pubblica;
- b) Munirsi di tutte le autorizzazioni licenze e permessi dell'autorità amministrativa e sanitaria per lo svolgimento dell'attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande sollevando il Comune da ogni responsabilità in merito;
- c) attivare contratti /posizioni per la fornitura di energia elettrica e idrica, che alimentano sia il punto ristoro che le aree a verde oggetto dell'appalto, nettezza urbana, gas.
- d) In relazione alle spese per tali utenze sarà a carico del concessionario sia l'attivazione/intestazione delle stesse sia il pagamento dei consumi relativi.
- e) Sarà a carico del concessionario il pagamento della tariffa di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani per tutta la durata del contratto.
- f) provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria della struttura presente nell'area boschetto;
- g) Le riparazioni gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli eventuali arredi e delle attrezzature occorrenti per lo svolgimento delle attività.
- h) mantenere le aree date in concessione in stato decoroso per tutta la durata del contratto nonché eseguire la manutenzione ordinaria e segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi necessità di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria;
- i) esporre il listino prezzi in modo bene visibile al pubblico;
- j) assumersi tutte le spese relative alla stipula del contratto (spese di registrazione, bolli, diritti di segreteria) senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del Comune;
- k) custodia, controllo e responsabilità del Parco comunale "Boschetto" e dei servizi annessi.

Si precisa che nei locali oggetto di concessione, per l'intera durata della stessa, sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

Il gestore si obbliga a mantenere il parco sempre accessibile al pubblico garantendone la libera fruizione, stabilendo che in caso di organizzazione di eventi da parte di terzi, previamente autorizzati dal Comune di Mercato S. Severino (SA), i costi di pulizia saranno a totale carico del rispettivo organizzatore.

L'Amministrazione Comunale si riserva l'utilizzo del Parco Comunale per attività di interesse pubblico.

Inoltre l'area dovrà essere inibita a qualsiasi macchina e/o moto. La mobilità autorizzata è solo quella pedonale.

Fondamentale misurare l'impatto ambientale, limitando l'inquinamento prodotto (consumo suolo, acustico, rifiuti, ecc.) e favorendo l'erogazione del servizio, rispettando i principi di sostenibilità: sociale, economica, ambientale.

7. CAUZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicatario presenterà: cauzione definitiva resa mediante fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa fideiussoria ovvero mediante assegno circolare per un valore pari al 10 per cento dell'importo complessivo del canone pluriennale (come da offerta economica), a garanzia del servizio di gestione, di durata pari a quella del rapporto concessorio. Su richiesta del concessionario la garanzia sarà liberata, allo scadere della concessione, sempreché non siano in atto controversie in ordine alla corretta gestione. La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui

all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di conclusione della Concessione. La stazione appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte. La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento al Concessionario e la stazione appaltante, aggiudica la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

8. RESPONSABILITA'

Tutte le responsabilità civili e penali di quanto avviene all'interno del Parco "Boschetto" del Comune di Mercato S. Severino (SA), oggetto del presente affidamento, sono a carico dell'affidatario che si obbliga al rispetto di tutti gli adempimenti di legge previsti per la sicurezza ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. L'affidatario terrà comunque sollevato il Comune da ogni responsabilità per danni a persone o cose connessi alla gestione del punto ristoro. A tal fine compete al medesimo affidatario di stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi, con primaria compagnia di assicurazione, relativa all'attività oggetto del presente capitolato speciale ove sia apposta la clausola che il Comune è considerato terzo.

Copia di detta polizza dovrà essere rimessa al Comune alla sottoscrizione della convenzione.

La sottoscrizione e/o validità delle coperture assicurative attivate non libera comunque il concessionario dai rischi e dalle responsabilità connesse all'attività e alla gestione del bar che rimangono a suo esclusivo carico; per eventuali danni a cose o persone, il Comune sarà comunque esonerato da qualunque tipo di responsabilità.

9. SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'

Il Comune può in qualsiasi momento sospendere lo svolgimento dell'attività all'interno del punto ristoro per motivi di sicurezza, igienici, senza che per questo l'affidatario possa agire in rivalsa nei confronti del Comune medesimo.

10. PUBBLICITA'

All'affidatario è riconosciuta la facoltà di esercitare attività promozionale e pubblicitaria, riferita alla propria attività gestionale verso il pagamento della prevista imposta comunale.

Manifesti, striscioni pubblicitari e similari potranno essere affissi od installati in modo da non interferire o creare impedimento con la libera fruizione del Parco Pubblico.

L'affidatario sarà libero di utilizzare qualsiasi forma e tipologia di pubblicità, salvo richiedere e ottenere il gradimento espresso del Comune.

11. PERSONALE DIPENDENTE

Il concessionario è tenuto alla completa osservanza, nei riguardi del personale in servizio alle proprie dipendenze o prestatore d'opera a qualunque titolo, di quanto prescritto dai relativi Contratti Nazionali di Lavoro nonché dalle normative vigenti in merito a ciascuna posizione e concernenti gli adempimenti fiscali, amministrativi, assicurativi e previdenziali ed espressamente solleva l'Amministrazione Comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni sul personale suddetto. L'affidatario si obbliga, altresì, ad operare in piena osservanza con quanto previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro.

12. DIVIETO DI CESSIONE

Per tutta la durata della cessione, è vietata la cessione del contratto, sia totale che parziale, la sub concessione e la sub locazione, sia totale che parziale.

13. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1456 del C.C. nei seguenti casi:

- interruzione del servizio senza giusta causa;
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge e degli obblighi previsti dal presente contratto;
- cessione del contratto, sia totale che parziale, e sub concessione o sub locazione, sia totale che parziale;

- utilizzazione, gestione o fruizione del chiosco per finalità o con modalità diverse da quelle previste dal presente contratto.

Nel caso di risoluzione del contratto per i casi previsti dal presente articolo, il concessionario incorrerà nella perdita della cauzione che sarà incamerata dal Comune, salvo il risarcimento dei danni per un eventuale nuovo appalto e per tutte le circostanze che possano verificarsi.

Inoltre, nel caso di risoluzione del contratto:

- l'affidatario dovrà restituire l'immobile, le attrezzature ed ogni altro accessorio relativo nello stato derivante dal normale deperimento d'uso;
- l'affidatario potrà asportare dall'immobile soltanto gli arredi da lui approvvigionati;
- eventuali altri lavori e/o migliorie effettuate dall'affidatario saranno acquisiti gratuitamente dall'Ente concedente.

14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del 27.04.2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e, per quanto compatibile, del d.lgs 30.06.2003 n. 196 e ss.mm.iii, i dati forniti dall'affidatario saranno trattati, con strumenti cartacei ed informatici, esclusivamente per le finalità connesse all'accordo convenzionale. Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Mercato S. Severino, Piazza Ettore Imperio,5 – cap 84085 Mercato S. Severino (SA), Pec: protocollo.comunemss@pec.it.

15. ALTRO

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alla convenzione, alle dichiarazioni specifiche poste a base di gara dal Concessionario e alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Mercato S. Severino, li 21.10.2026

Il Responsabile della 4^Area Tecnica

Arch. Antonio D'Amico (*)

(*) firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. n. 39/1993