



COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
(Provincia di Modena)
Servizio Ambiente – Protezione Civile

All. A)

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'AREA COMUNALE DENOMINATA "PARADISO DEI PINI".

Art. 1 – Premessa

Il Comune di Pavullo nel Frignano intende, attraverso la presente procedura di gara, affidare il servizio di gestione dell'area comunale di pregio ambientale denominata "Paradiso dei Pini" sita in adiacenza al complesso del Parco Ducale. L'area rappresenta una peculiarità naturalistica per la presenza di sequoie monumentali ultracentenarie in buono stato di conservazione.

All'interno dell'area è presente una zona adibita a parco giochi per bambini.

Le strutture e le attrezzature presenti sono destinate a fruitori di diverse fasce di età, al fine di favorire la pratica di attività culturali, turistiche, ludiche, ricreative, sportive, sociali ed educative per la cittadinanza.

Art.2 – Oggetto della concessione

L'oggetto del presente capitolato è la concessione del servizio di gestione dell'area comunale denominata "Paradiso dei Pini", come identificata nella planimetria (All1) e descritta al successivo art. 3.

Nell'ambito della concessione è compreso:

1. la realizzazione di attività culturali, di promozione, ludico-ricreative e di animazione all'interno dell'area tenuto conto della vocazione e delle peculiarità ambientali della stessa;
2. l'apertura, la pulizia e la custodia dell'area oggetto di concessione;
3. l'approntamento del pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande (acquisizione a cura e spese del concessionario di tutti gli arredi, attrezzature, macchinari necessari per il funzionamento del pubblico esercizio) e la sua gestione;
4. la manutenzione ordinaria dell'immobile adibito a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande di cui al precedente punto;
5. la gestione e la manutenzione ordinaria dell'area verde;
6. il servizio di custodia dei beni assegnati.

Per manutenzione ordinaria si intende il complesso di tutte quelle attività atte a mantenere gli immobili e le loro pertinenze nelle medesime condizioni di funzionalità possedute al momento della consegna.

Art. 3 – Descrizione dell'area oggetto della concessione

L'area, oggetto della concessione, ricade in area tipizzata dagli strumenti urbanistici vigenti come "E di interesse paesaggistico" per la presenza di numerosi elementi di pregio naturalistico e di colture storiche come le sequoie secolari.

La destinazione d'uso oggetto della concessione è conforme alle NTA del vigente PSC.

L'area risulta vincolata dal Decreto Ministeriale 1 agosto 1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di vivaio, Parco Ducale e Poggio Castro sita nel Comune di Pavullo nel Frignano" e si caratterizza per la presenza di n. 2 viali di sequoie secolari con caratteristiche monumentali.

L'area "Paradiso dei Pini", è costituita dai seguenti immobili ed attrezzature di proprietà comunale:

1) immobile principale adibito ad esercizio commerciale per somministrazione di alimenti e bevande descritto nell'allegata planimetria (Allegato 2)

Trattasi di un fabbricato ad uso pubblico esercizio commerciale e servizi igienici, che corrisponde perfettamente allo stato legittimato e che si presenta in ottimo stato di manutenzione. La superficie complessiva è di mq 104 distribuita su un unico piano più tettoia annessa di 37,75 mq (6,5x5,5 m). Le strutture interne ed esterne sono in legno, si trovano tramezze in muratura solamente nel locale adibito a cucina e nei servizi igienici, dove sono presenti anche rivestimenti in piastrelle di ceramica e pareti lavabili. Il soffitto è in legno e non è presente alcun tipo di controsoffitto.

Le pavimentazioni interne sono di piastrelle in ceramica, il marciapiede posto lungo il perimetro dell'immobile è realizzato in cubetti di porfido. Lo stato di conservazione di tutte le pavimentazioni, sia esterne che interne e dei rivestimenti è complessivamente buono. Anche lo stato manutentivo dei serramenti è buono e non presenta problemi: tutti i serramenti esterni sono in legno e le porte interne sono anch'esse in legno tamburato.

All'interno dello stabile sono presenti attrezzature da sala e da cucina di cui **Allegato 4** in buono stato di conservazione.

Sono presenti le utenze idriche ed elettriche. Presso i locali è attivo un impianto di climatizzazione funzionante con pompa di calore ad alimentazione elettrica che garantisce sia il riscaldamento che il condizionamento.

2) Immobile adibito ad uso magazzino descritto nell'allegata planimetria (Allegato 3)

Trattasi di un vecchio fabbricato, attualmente adibito a magazzino, la cui superficie complessiva è di mq 53,62, distribuita un unico piano. E' un fabbricato con struttura portante e copertura in legno, complessivamente in buono stato di conservazione, sia dal punto di vista strutturale che come copertura ed opere di lattoneria. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in legno a faccia vista, all'interno sono presenti pareti separanti in compensato lavabile e tramezze in muratura intonacate e tinteggiate. E' presente controsoffitto nei locali. Lo stato di conservazione di pareti ed intonaci è buono. Le pavimentazioni interne comprendono porzioni a linoleum ed altre a cemento grezzo, all'esterno un marciapiede in cemento circonda tutto l'immobile. I serramenti sono solo esterni: tutte le porte e le finestre sono in legno. La parte impiantistica dell'immobile è limitata all'impianto elettrico in funzione ed impianto idraulico non funzionante.

3) Pista da ballo e postazione DJ identificato con la lettera A) nella planimetria (All 1)

Nell'area si trova una pista da ballo di dimensioni circa di mt 8x25 con pavimento in mattonelle di ceramica, attualmente in sufficiente stato di manutenzione.

Sul lato nord della pista si trova una struttura stabile in legno, che funge da palco per gli animatori delle serate musicali e danzanti.

4) Zona adibita a parco giochi per bambini, identificato nella planimetria (All 2)

All'interno di quest'area rimarranno solo due altalene gli altri giochi non essendo più a norma saranno sostituiti, nella planimetria allegata vi è il progetto di recupero dell'area che si completerà nel 2023.

5) Zona adibita a verde pubblico identificato con la lettera B) nella planimetria (All 1)

Art. 4 – Durata della concessione

La concessione avrà la durata di cinque anni, con decorrenza dalla data di consegna del servizio all'aggiudicatario che avverrà presumibilmente entro il .././2023

Al termine della concessione salvo proroga tecnica sarà indetta nuova gara per il successivo affidamento.

Allo scadere del contratto e nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non abbia ancora completato gli atti necessari per la procedura di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a svolgere il servizio fino al subentro del nuovo aggiudicatario; a tal fine l'aggiudicatario è tenuto a continuare la gestione alle stesse condizioni stabilite dal contratto giunto a scadenza, per il tempo necessario all'ultimazione del nuovo procedimento di gara.

Art. 5 – Canone di concessione

L'importo del canone di concessione complessivo a favore dell'Amministrazione Comunale posto a base di gara per l'intera durata contrattuale di cinque anni, è di € 25.000,00 (più IVA).

Il concessionario dovrà corrispondere canone di concessione a favore dell'Amministrazione Comunale posto a base di gara così suddiviso:

€ 0,00 il primo anno,

€ 3.000,00 il secondo anno,

€ 7.000,00 il terzo

€ 7.000,00 il quarto anno

€ 8.000,00 il quinto anno

tutti gli importi sono IVA ESCLUSA, dall'offerta migliorativa presentata in sede di gara dall'aggiudicatario.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione da pagarsi entro il 31 dicembre di ogni anno.

Il canone di concessione potrà essere rideterminato in sede di rinnovo contrattuale, in relazione al valore economico dell'attività di gestione dell'area "Paradiso dei Pini", svolta nel corso del periodo contrattuale.

I costi della sicurezza da interferenze sono nulli.

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire economicamente il servizio di cui trattasi.

Gli incassi derivanti dalla gestione dell'area denominata "Paradiso dei Pini" saranno trattenuti per intero dal concessionario.

Art. 6 – Oneri a carico del concessionario

L'area oggetto della concessione dovrà essere utilizzata esclusivamente per i fini di cui al presente capitolato d'onere.

Sono a carico del concessionario, costituendone obbligo, i punti seguenti:

1. realizzare attività culturali, di promozione, ludico-ricreative e di animazione all'interno dell'area, tenuto conto della vocazione e delle peculiarità ambientali della stessa;
2. organizzare specifiche attività rivolte alle famiglie e laboratori per bambini (in numero minimo di 10/anno);
3. potranno essere allestiti giochi quali giochi da tavolo, ping-pong e biliardino;
4. collaborare in occasione delle manifestazioni organizzate dall'Amministrazione Comunale;
5. assicurare, nell'area oggetto di concessione, la gestione con criteri di efficienza adeguati alla tipologia ed alle caratteristiche del sito e delle sue valenze storiche ambientali e culturali, in conformità al progetto di gestione presentato;
6. condurre il pubblico esercizio e l'area verde, nel rispetto di tutte le norme di legge e con la massima diligenza;
7. richiedere agli enti competenti, a propria cura e spese, le autorizzazioni necessarie per le attività richieste;
8. approntare il pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande (acquisizione a cura e spese del concessionario di tutti gli arredi, attrezzature, macchinari necessari per il funzionamento del pubblico esercizio) e la sua gestione;
9. prima dell'inizio dell'attività del pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, l'aggiudicatario dovrà essere in possesso dei requisiti professionali previsti dalle normative vigenti per l'esercizio delle attività stesse e dovrà acquisire a propria cura e spese tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente in materia;
10. alla scadenza del contratto l'aggiudicatario non potrà avanzare alcuna pretesa di compenso di avviamento commerciale;

11. stipulare (facendosi carico dei relativi oneri) a proprio nome i contratti di utenza acqua e corrente elettrica, con esclusione di qualsiasi concorso o responsabilità del concedente. E' facoltà del concessionario predisporre la realizzazione, a propria cura e spese, dell'impianto del gas metano, compresi i relativi oneri di allacciamento. Qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente concordato ed autorizzato dai preposti servizi comunali. Resta inteso che le opere fisse di adduzione della rete del gas metano realizzate rimarranno in possesso del concedente al termine della presente concessione.
12. garantire la manutenzione ordinaria degli immobili oggetto della presente concessione. In particolare il concessionario dovrà provvedere:
 - a. alla pulizia giornaliera di tutta l'area ed allo svuotamento dei cestini presenti;
 - b. allo sfalcio periodico dell'erba ed all'eliminazione degli infestanti, con la cadenza prevista per ciascuna specie presente, in particolare lo sfalcio della vegetazione infestante dovrà essere eseguito periodicamente in modo da prevenire il pericolo di incendi;
 - c. alla irrigazione della vegetazione arbustiva esistente, concordata con il Servizio preposto;
 - d. alla manutenzione ed al controllo del funzionamento degli impianti esistenti (idrico, elettrico, fognature) negli immobili di cui al precedente art. 3, punti 1) e 2);
 - e. alla pulizia dei locali e relativi servizi igienici;
13. in riferimento all'attenzione a temi ambientali si richiede l'utilizzo di materiali di pulizia ecologici e l'attivazione della raccolta differenziata di carta, plastica, vetro, lattine ed umido;
14. garantire l'apertura, la custodia e la chiusura dell'area oggetto della presente concessione assicurandosi, al momento della chiusura, che nessuno sia presente all'interno dell'area;
15. garantire, nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale di servizio. L'aggiudicatario dovrà osservare, nei confronti del personale impiegato, tutte le leggi, i regolamenti e disposizioni dei contratti normativi salariali, previdenziali, assistenziali ed assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria. In caso di accertamento della violazione di quanto sopra descritto l'Amministrazione appaltante, previa comunicazione, potrà prendere provvedimenti consistenti nell'applicazione delle penali e, nel caso di recidiva, nella risoluzione del rapporto contrattuale;
16. il concessionario si obbliga a segnalare elementi di pericolosità quali attrezzature gioco rotte o piante che richiedano interventi di manutenzione, eventualmente presenti nell'area;
17. segnalare tempestivamente al Servizio Lavori Pubblici situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'area;
18. provvedere ad installare, entro un anno dalla data di stipula del contratto di concessione, insegna recante la scritta "Paradiso dei Pini", da apporre all'ingresso dell'area, concordata con il servizio ambiente del Comune di Pavullo, facendosi carico della progettazione, realizzazione, installazione e di eventuali oneri connessi;
19. conservare ed utilizzare la denominazione "Paradiso dei Pini" per tutte le attività che svolgerà nell'ambito della presente concessione;
20. il concedente, in qualunque momento, potrà prendere visione dei locali e delle aree oggetto della concessione;
21. rispettare tutte le normative vigenti in materia di sicurezza ed igiene del lavoro previste per gli ambienti e/o locali aperti al pubblico;
22. adeguarsi alle prescrizioni, anche di natura tecnica, ed impiantistica, formulate dagli enti preposti alla vigilanza e al controllo, con particolare riferimento all'ASL competente per territorio ed ai Vigili del Fuoco;

E' fatto assoluto divieto, date le caratteristiche monumentali delle alberature presenti, di installare qualsiasi attrezzatura nei pressi dei colletti delle piante presenti ed agganciare cavi e/o fili di qualsivoglia genere ai rami delle stesse.

E' fatto divieto all'aggiudicatario installare nell'area oggetto della concessione video-giochi, slot machine ed ogni altro gioco meccanico od elettronico.

Il concessionario si impegna, per sé e per i terzi, dal momento della consegna dei locali, degli arredi, attrezzature e degli impianti, a far uso dei medesimi con la diligenza del buon padre di famiglia, predisponendo ogni misura idonea per evitare danni e, ove essi si verificano, disponendo l'immediata ed adeguata riparazione cosicché i locali, impianti ed attrezzature vengano restituiti al termine della concessione nello stato in cui si trovavano all'atto della consegna.

Eventuali opere che il concessionario intendesse realizzare (strutture mobili, verande, porticati, sistemazioni esterne, ecc.) dovranno essere preventivamente concordate ed approvate dal Comune di Pavullo, previa acquisizione dei titoli abilitativi ed autorizzazione che dovessero rendersi necessarie.

Art. 7 – Periodi ed orari di apertura al pubblico dell'area

Il concessionario dovrà garantire l'apertura al pubblico dell'area oggetto di concessione, come di seguito precisato:

apertura giornaliera minima garantita nel periodo **1 Aprile - 31 Ottobre, tutti i giorni della settimana**, con i seguenti orari minimi:

dalle ore 09:30 alle ore 18:00 nei mesi di aprile, ottobre;

dalle ore 09:00 alle ore 19:00 nei mesi di maggio e settembre;

dalle ore 08:30 alle ore 20:00 nei mesi di giugno, luglio, agosto.

L'esercizio commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, potrà essere aperto per tutto l'arco dell'anno, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Art. 8 – Aperture straordinarie e deroghe

Limitatamente alle iniziative serali che prevedano l'accompagnamento musicale (sia diffuso che dal vivo) nell'area esterna al locale adibito a punto ristoro, il pubblico esercizio potrà derogare dagli orari prefissati e dai limiti massimi di apertura previsti dalla normativa vigente, per un numero massimo di 30 giornate/anno, preventivamente concordate ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Le iniziative in deroga non potranno essere superiori a n. 2 a settimana.

Le aperture straordinarie di cui sopra non comportano modifica alcuna delle condizioni economiche della concessione.

Art. 9 – Oneri a carico dell'Amministrazione Comunale concedente

L'amministrazione Comunale metterà a disposizione del concessionario l'area di cui alla planimetria allegata (All1).

L'amministrazione comunale provvederà inoltre:

- alla manutenzione straordinaria dei propri immobili;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature gioco;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle piante monumentali presenti,
- allo svolgimento di una pulizia straordinaria annuale dell'area verde che verrà effettuata ogni anno entro il 1 aprile.

Il Comune si impegna a garantire tutta la possibile collaborazione attraverso i propri servizi nella fase di funzionamento della struttura e di programmazione delle attività, di comunicazione delle iniziative, di raccordo tra il concessionario e la realtà locale.

Il Comune si impegna a dare un supporto informativo attraverso il proprio servizio comunicazione.

Art. 10 – Verbale di consegna

1. Il concessionario rimane consegnatario dell'immobile, degli impianti e di tutte le attrezzature esistenti, quali risultano dal verbale di consegna che verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, all'atto della consegna del servizio.
2. Con la sottoscrizione del predetto verbale, il Concessionario accetta gli immobili, le attrezzature e gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.
3. Qualora l'Amministrazione comunale dovesse realizzare recuperi rifacimenti di infrastrutture e giochi, messa in opera di nuove strutture esse saranno aggiunte al presente capitolato mediante un nuovo documento redatto a seguito di un contraddittorio con il concessionario.

4. Al termine dell'affidamento il concessionario deve riconsegnare, in perfetto stato di conservazione, gli immobili, le attrezzature e gli impianti risultanti dal verbale di consegna, mediante atto di riconsegna.
5. La riconsegna verrà fatta constatare mediante redazione di apposito verbale in contraddittorio fra il Comune e il concessionario. In tale sede gli incaricati del Comune potranno far constatare eventuali carenze, vizi o manchevolezze, tanto nella manutenzione, quanto nella consistenza e nello stato di conservazione dell'immobile, degli impianti e delle cose mobili, a cui il concessionario dovrà rimediare senza indugio ed, al più tardi, nel termine che verrà all'uopo indicato. In caso di inadempienza si potrà provvedere all'esecuzione dei suddetti interventi d'ufficio ed in danno del concessionario, all'uopo rivalendosi sulla cauzione, salvo ed impregiudicato restando l'eventuale maggior danno.
6. Contestualmente alla riconsegna, il concessionario dovrà curare lo sgombero dell'area delle cose di sua proprietà, restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto e di deposito altrove.

Art. 11 – Verifiche periodiche e controlli da parte dell'Ente

L'aggiudicatario è tenuto a presentare all'Amministrazione Comunale, entro il 28 febbraio di ogni anno una dettagliata relazione consuntiva complessiva dell'attività svolta nell'area del Paradiso dei Pini attraverso:

- la relazione delle attività svolte, corredata dalla registrazione delle presenze per le iniziative svolte e per le giornate di attività, relative all'annualità precedente.
- il rendiconto finanziario dettagliato contenente i dati relativi ai costi sostenuti (personale, utenze, fornitura delle derrate e dei materiali, manutenzione ordinaria, pulizie, sfalci) ed agli introiti registrati, relative all'annualità precedente.

Ogni responsabilità in ordine all'espletamento dei servizi oggetto dell'affidamento ed a quanto connesso ad esso, farà sempre ed esclusivamente carico all'aggiudicatario. L'Amministrazione attiverà autonomamente tutti i meccanismi di verifica di qualità del servizio che riterrà opportuni, utilizzando il proprio personale per accertare in particolare:

- Qualità del servizio
- Osservanza degli adempimenti previsti dal presente capitolato
- Rispondenza e permanenza dei requisiti che hanno dato luogo all'aggiudicazione

Tale azione di controllo potrà essere effettuata in qualsiasi momento, senza preavviso alcuno all'impresa ed allo scopo è facoltà del Comune di accedere, a mezzo di propri incaricati, nei locali oggetto della concessione.

Art. 12 – Sponsor e contributi

Il concessionario è libero di acquisire sponsorizzazioni o contributi finanziari nel rispetto delle finalità proprie del servizio stesso, previa informazione all'Amministrazione che potrà non concedere il proprio benestare nel caso di eventuali sponsor o iniziative promozionali in contrasto col comune decoro o con le finalità istituzionali dell'Amministrazione pubblica.

Art. 13 – Miglioramenti, addizioni e modifiche impiantistiche dell'area

Il concessionario potrà eseguire opere e/o interventi di miglioria, addizioni e modifiche impiantistiche che eccedano l'ordinaria manutenzione soltanto previo consenso dell'Amministrazione. L'esecuzione di eventuali interventi di cui sopra sarà richiesta al Comune di Pavullo nel Frignano, in quanto proprietario dell'area oggetto di concessione e dovrà da questo essere autorizzata mediante approvazione del relativo progetto presentato dal concessionario, anche ai fini della vigente normativa edilizia ed urbanistica.

Tutte le opere e/o interventi di cui sopra accederanno gratuitamente alla proprietà al termine della presente concessione, senza diritto ad alcun indennizzo connesso, direttamente o indirettamente, alla realizzazione degli stessi e, a tal fine, il concessionario dovrà sottoscrivere apposita clausola di accettazione di tale condizione rinunciando contestualmente alle eventuali azioni previste nell'art. 2042 del C.C.

Qualunque modifica impiantistica che comporti variazioni rispetto al verbale di consistenza redatto al momento della consegna, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione ed avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli eventuali lavori autorizzati dovranno in ogni modo essere consegnate alla proprietà le necessarie dichiarazioni di conformità ed avviate le pratiche agli uffici competenti (V. F., I.S.P.S.E.L. ecc.) ove previsto.

Art. 14 – Obblighi assicurativi

Il concessionario risponde per i danni di qualsiasi natura, a persone e/o cose, cagionati a terzi - ivi compresi gli utenti - in relazione alla conduzione ed esercizio nonché alla custodia della struttura oggetto della concessione e del complesso dei beni alla stessa pertinenti, nonché all'organizzazione e allo svolgimento di tutte le attività previste o consentite a termini della presente concessione e per l'intera durata della medesima, tenendo manlevato il Comune di Pavullo da ogni responsabilità al riguardo, fatta eccezione unicamente per eventuali danni riconducibili a esclusiva responsabilità civile del Comune nella sua qualità di proprietario della struttura (e dei beni pertinenti) oggetto della concessione.

Il concessionario è pertanto tenuto a stipulare un contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO).

Nell'anzidetta assicurazione devono risultare qualificati come Assicurati il concessionario, i suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo nonché ogni altra persona di cui lo stesso debba rispondere a norma di legge.

L'assicurazione, recante massimali di garanzia non inferiori rispettivamente a:

- € 1.500.000,00 complessivamente per sinistro;
- € 1.500.000,00 per ogni persona (terzo o prestatore d'opera) che abbia subito danni per morte o lesioni;
- € 1.000.000,00 per danni a cose e/o animali, a parziale deroga delle condizioni degli stampati d'uso;

e dovrà espressamente prevedere:

riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):

- l'estensione del novero dei terzi:
 - al Comune e ai suoi amministratori, dipendenti e collaboratori a qualsiasi titolo;
 - a titolari e prestatori di lavoro o addetti di ditte terze nonché a tutte le persone fisiche che partecipino a lavori complementari all'attività oggetto dell'assicurazione;
 - a subappaltatori e rispettivi dipendenti;
 - a consulenti e professionisti in genere ed ai rispettivi prestatori di lavoro o addetti.
- l'estensione per i danni a cose da incendio di cose dell'Assicurato - o di persone delle quali debba rispondere - ovvero dagli stessi detenute;
- l'estensione alla RC per i danni causati da non dipendenti della cui opera si avvalga il concessionario a qualsiasi titolo (volontari/collaboratori);
- l'estensione per i danni subiti da non dipendenti;
- l'estensione per i danni alle cose di terzi (compresi gli utenti) in consegna e/o custodia;
- l'estensione per danni a mezzi di trasporto sotto carico o scarico;
- l'estensione per i danni a terzi derivanti da interruzioni e/o sospensioni (totali o parziali) e/o mancato o ritardato inizio di attività o servizi di terzi in genere, a seguito di sinistro indennizzabile a termini di polizza;
- l'estensione alla responsabilità civile personale di dipendenti e collaboratori in genere nonché di ogni altro soggetto della cui opera il concessionario si avvalga per la gestione dell'attività;
- l'estensione alla RC derivante dalla distribuzione o somministrazione e dallo smercio, anche mediante distributori automatici, di cibi e bevande.
- l'estensione per la RC da committenza a terzi di attività e servizi funzionali all'esercizio della struttura;

riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO):

- l'estensione dell'assicurazione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL - o eccedenti le prestazioni dagli stessi previste - cagionati, per morte e lesioni, ai prestatori di lavoro dipendenti e parasubordinati;
- la clausola "Buona Fede INAIL";

Il concessionario deve comprovare - producendo copia della polizza assicurativa al Comune, prima dell'attivazione del servizio - l'avvenuta stipulazione della prescritta copertura assicurativa, la quale dovrà avere validità per tutta la durata della concessione.

A tale proposito, al fine di garantire la copertura assicurativa senza soluzione di continuità, il concessionario si obbliga a produrre copia del documento attestante il rinnovo di validità dell'anzidetta assicurazione ad ogni sua scadenza.

Resta precisato che costituirà onere a carico del concessionario, il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione di assicurazioni insufficienti, la cui stipula non esonera il concessionario stesso dalle responsabilità su di esso incombenti a termini di legge, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalla sopra richiamata copertura assicurativa.

Art. 15 – Penali

Il concessionario è tenuto ad espletare il servizio oggetto del presente capitolato entro i termini e con le modalità dallo stesso prescritte.

L'Amministrazione Comunale a tutela della qualità del servizio e del rispetto delle norme contrattuali, si riserva di applicare sanzioni pecuniarie in ogni caso di verificata violazione di tali norme. La sanzione sarà applicata a seguito di formale contestazione ed esame delle eventuali controdeduzioni del soggetto aggiudicatario, le quali dovranno pervenire entro 10 giorni dalla data della contestazione.

La misura delle penali che saranno applicate da parte dell'Amministrazione Comunale, è così fissata:

- € 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni ora di ritardo o di riduzione dell'orario di apertura dell'area; fatta salva la chiusura concordata con l'Amministrazione per evidenti cause (ad esempio meteorologiche o di pericolo per l'incolumità delle persone, es. allerta arancione per vento)
- € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giornata di mancata esecuzione del servizio per il quale non si sia ottenuto apposito nulla osta da richiedersi con 48 ore di anticipo all'Amministrazione Comunale;
- €100,00 (cento/00) per ogni giornata di ritardo sul mancato pagamento del canone da versare all'Amministrazione Comunale;
- € 300,00 (trecento/00) per ogni mancata realizzazione di un evento/iniziativa programmata ed inserita nel progetto/offerta;

Art. 16 – Subappalto

Il concessionario dovrà sottostare alle norme dell'art. 174 del D.lgs. 50/2016 in merito alla possibilità di affidare in sub – appalto alcune attività facenti parte della concessione.

Art. 17– Cauzione definitiva

L'aggiudicatario, prima della stipulazione del contratto, deve costituire una cauzione definitiva, in uno dei modi stabiliti dalla Legge, nella misura del 10% del canone totale della concessione, al netto di Iva, come determinato in sede di offerta, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle spese che l'Amministrazione Comunale dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione o cattiva esecuzione del servizio da parte dell'aggiudicatario, ivi compreso il maggior prezzo che l'Amministrazione Comunale dovesse

pagare qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dell'appalto aggiudicato all'aggiudicatario in caso di risoluzione del contratto per inadempienze della stessa.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c. nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione contraente.

Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. L'aggiudicatario è obbligata a reintegrare la cauzione di cui all'amministrazione Comunale avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali anche dopo la scadenza del contratto.

Lo svincolo verrà autorizzato con apposito provvedimento, da adottarsi entro e non oltre tre mesi dalla scadenza del contratto in assenza di controversia.

Qualora l'appaltatore dovesse recedere dal contratto prima della scadenza prevista, senza giustificato motivo, il Comune avrà la facoltà di rivalersi su tutto il deposito cauzionale, fatta salva ogni altra azione di risarcimento danni.

Art. 18 – Risoluzione del contratto

Oltre a quanto previsto dall'art. 1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di risolvere il contratto con tutte le conseguenze che tale risoluzione comporta, sia di legge, sia previste dalle disposizioni del presente capitolato, a suo insindacabile giudizio e senza che da parte dell'aggiudicatario possano essere vantate pretese con preavviso di 30 giorni da notificare all'aggiudicatario tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, qualora siano riscontrate le seguenti inadempienze:

- qualora si verificassero da parte della ditta appaltatrice inadempienze tali da rendere insoddisfacente il servizio in funzione dei particolari scopi cui è destinato;
- in caso di cessione dell'attività ad altri;
- in caso di mancata osservanza delle norme in materia di subappalto;
- qualora si verificasse un caso di intossicazione alimentare accertato dalle autorità sanitarie, riconducibili a comportamento doloso o colposo dell'aggiudicatario, fatta salva ogni ulteriore responsabilità civile e penale;
- per interruzione non motivata del servizio;
- la mancata osservanza della normativa riguardante la salute e la tutela dei lavoratori;
- Il mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie, tributarie e dei regolamenti comunali;
- la violazione delle norme sulla gestione espressamente previste dal presente Capitolato;
- svolgimento di attività che siano lesive della moralità o pubblico decoro o che comunque siano in contrasto con la valenza sociale delle funzioni assegnate all'esercizio dall'Amministrazione Comunale;
- Qualora dovessero sorgere delle contestazioni, per inadempienze reiterate, nel corso del medesimo anno, per più di tre volte, che l'Amministrazione comunale giudicherà non più sanzionabili tramite penali;

In caso di risoluzione del contratto il Comune potrà scegliere:

- di far proseguire il servizio fino al periodo di un mese dall'avviso di risoluzione alle stesse condizioni;
- oppure affidare il servizio a terzi per il periodo di tempo necessario a procedere al nuovo affidamento del servizio, attribuendone gli eventuali maggiori costi rispetto ai corrispettivi stabiliti nel contratto alla ditta appaltatrice.

E' sempre comunque fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni derivati dalle inadempienze, potendo rivalersi l'Amministrazione Comunale su eventuali crediti dell'appaltatore, nonché sulla cauzione, senza bisogno di diffide o formalità di alcun genere.

Art. 19 - Recessione dal contratto da parte dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione comunale può recedere, in tutto o in parte, in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 20 giorni, da comunicare al concessionario con raccomandata A.R. nei seguenti casi:

- a) in qualunque momento dell'esecuzione, avvalendosi della facoltà consentita dall'art. 1671 del C.C.
- b) per motivi di pubblico interesse, anche conseguenti al mutare degli attuali presupposti giuridici e legislativi, o derivanti dalla modificazione delle attuali forme organizzative/gestionali dei servizi interessati alla concessione, adottate dall'Amministrazione;
- c) in caso di cessazione dell'attività o in caso di apertura di una procedura di concordato preventivo o di fallimento a carico dell'aggiudicatario.

Art. 20 – Recesso unilaterale del concessionario

Qualora il concessionario dovesse recedere dal contratto prima della scadenza prevista senza giustificato motivo, l'Amministrazione comunale procederà rivalendosi sull'incameramento della cauzione definitiva e, ove ciò non bastasse, agendo per il pieno risarcimento dei danni subiti. Sarà, inoltre, addebitata all'aggiudicatario a titolo di risarcimento danni, la maggiore spesa derivante dall'assegnazione del servizio ad altri soggetti.

Art.21 – Spese stipulazione del contratto ed oneri accessori

Tutte le spese relative al contratto che sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata e ad esso inerenti ed accessorie sono a carico del concessionario.

Art. 22 – Definizione delle controversie

Per la risoluzione di eventuali controversie le parti escludono il ricorso ad arbitri e si rivolgono unicamente all'Autorità Giudiziaria.

Il Foro territorialmente competente è quello del tribunale di Modena

Art. 23 – Elezione domicilio

Per tutti gli effetti del contratto giudiziali ed extragiudiziali, l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio presso la residenza dell'Amministrazione Comunale.

Art.24 – Informazioni fornite dal committente al gestore ed appaltatori in relazione all'utilizzo degli immobili del "Paradiso dei Pini" (art. 26 D.Lgs. 81/2008)

La presente informativa viene redatta ai sensi del comma 1 lettera b) dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Gli immobili oggetto della gestione che si trovano all'interno dell'area "Paradiso dei Pini" sono i seguenti:

- Fabbricato principale ad uso bar di circa 104 mq più 35,75 mq di tettoia;
- Immobile ad uso magazzino e sala giochi di circa 54 mq;

Tutti gli immobili in oggetto sono in legno e sono inseriti in un'area comunicante con l'esterno tramite due cancelli pedonali, di cui uno dà accesso su Via Giardini e l'altro su Via Macello.

Il fabbricato principale che ospita il bar è in legno sia come struttura portante che come solaio e copertura. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione esterna di ingresso all'immobile è in cubetti di porfido. Il fabbricato comprende lo spazio adibito a bar, comunicante con l'esterno tramite la porta di ingresso di circa 180 cm con apertura verso l'interno, la cucina, i servizi igienici del personale ed i servizi igienici del pubblico comprensivi anche del servizio per portatori di handicap.

La parte impiantistica del fabbricato è a norma. L'impianto elettrico, corredato da dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice, è sia sottotraccia che in canaline esterne e comprende anche l'illuminazione di emergenza. Presso i locali è attivo un impianto di climatizzazione funzionante con una pompa di calore ad alimentazione elettrica che garantisce sia il riscaldamento che il condizionamento. La climatizzazione avviene tramite apparecchi collocati a parete.

Anche l'impianto idrico – sanitario dell'immobile è adeguato.

Nei pressi del fabbricato principale si trova un immobile anch'esso in legno con destinazione d'uso magazzino per una porzione e sala giochi per la porzione adiacente. E' presente controsoffitto nei locali.

Le pavimentazioni interne comprendono porzioni a linoleum ed altre a cemento grezzo; all'esterno un marciapiede in cemento circonda tutto l'immobile. Nelle aree limitrofe sono presenti camminamenti asfaltati ed area verde.

La parte impiantistica di questo immobile è limitata all'impianto elettrico sottotraccia che si presenta adeguato e corredato di dichiarazione di conformità.

Nell'area limitrofa si trova un piccolo immobile definito "chiosco" in legno con funzione di punto di fornitura di bevande ed altri prodotti nei mesi estivi di apertura dell'attività di ballo all'aperto. La pavimentazione interna all'immobile è in legno, mentre l'area su cui si trova il chiosco è in ghiaia. Dal punto di vista impiantistico è presente solo l'impianto elettrico che è adeguato e si presenta in canaline esterne.

Nella zona di pertinenza dell'area "Paradiso dei Pini" si trova una pista da ballo all'aperto ricoperta con mattonelle da esterno che presentano problemi di stabilità, in quanto si sollevano in alcuni punti. Sul lato nord della pista si trova una struttura in legno che funge da palco per gli animatori delle serate danzanti nei mesi estivi.

Valutazione rischi nel luogo di lavoro e piano di emergenza:

Compete al gestore dell'immobile l'onere dell'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nel luogo di lavoro, anche per la valutazione dei rischi da interferenza nei confronti delle ditte appaltatrici che svolgono attività presso i locali per conto del Comune di Pavullo n/F.

L'affidatario deve, inoltre, ottemperare al DM (Ministero dell'interno) Decreto 3 settembre 2021 contenente i "*Criteri generali di progettazione, realizzazione ed esercizio della sicurezza antincendio per luoghi di lavoro, ai sensi dell'art. 46, c. 3, lett. a), punti 1 e 2, del d. lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (GU n. 259 del 29-10-2021)*" e dotarsi di un piano di emergenza ed evacuazione che permetta di gestire le situazioni di emergenza con la nomina e la formazione di un idoneo numero di addetti antincendio e primo soccorso, particolarmente importante in presenza di pubblico. I nominativi degli addetti antincendio e primo soccorso devono essere comunicati ai referenti del Servizio Ambiente Protezione Civile e gli attestati di formazione degli addetti devono essere trasmessi in copia all'ufficio competente.

Presso gli immobili la metodologia di trasmissione delle informazioni in caso di emergenza è ad avviso diretto, in quanto non sono presenti specifici impianti di allarme ed evacuazione. Le vie di esodo sono evidenziate da segnaletica.

Per quanto riguarda le misure di protezione dal rischio incendio sono presenti le seguenti dotazioni, sottoposte ai controlli periodici di legge tramite il Comune di Pavullo:

- nel fabbricato ad uso bar n. 1 estintore a polvere da 6 kg del tipo 34 A 233 BC nella zona bar e n. 1 estintore ad anidride carbonica da 5 kg all'interno della cucina;
- nel fabbricato ad uso magazzino-sala giochi n. 1 estintore ad anidride carbonica da 5 kg.

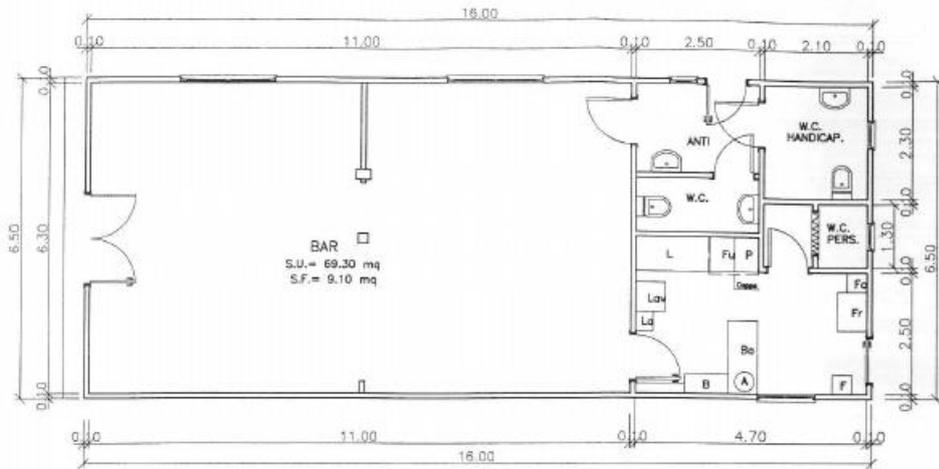
Deve essere a disposizione presso il bar una cassetta di primo soccorso ai sensi del D.M. 388/2003, il cui contenuto deve essere verificato ed integrato a carico del gestore.

ALLEGATO N. 1

Agenzia del Territorio - Ufficio di MODENA - Direttore: ING. LUIGI DEL MONACO

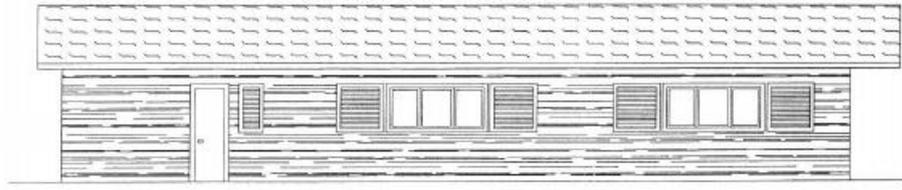


ALLEGATO N. 2

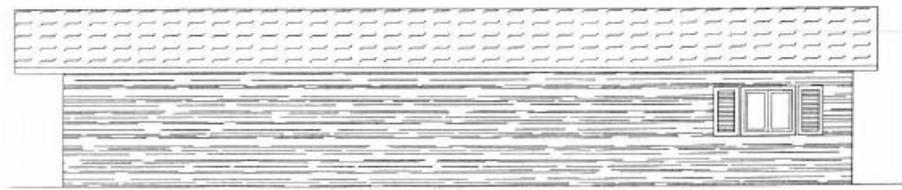


- L LAVANDINO A 2 VASCHE + SCOLA PIATTI
- Fu 2 FUOCHI ELETTRICI
- P PIASTRA
- Lav LAVASTOVIGLIE
- La LAVABO PER LE MANI
- Ba BANCO LAVORO CON FRIGO
- B BANCO LAVORO
- A AFFETTATRICE
- Fo FORNO ELETTRICO
- FR FRIZER A POZZETTO
- F FRIGO A COLONNA

PLANIMETRIA SCALA 1:100



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

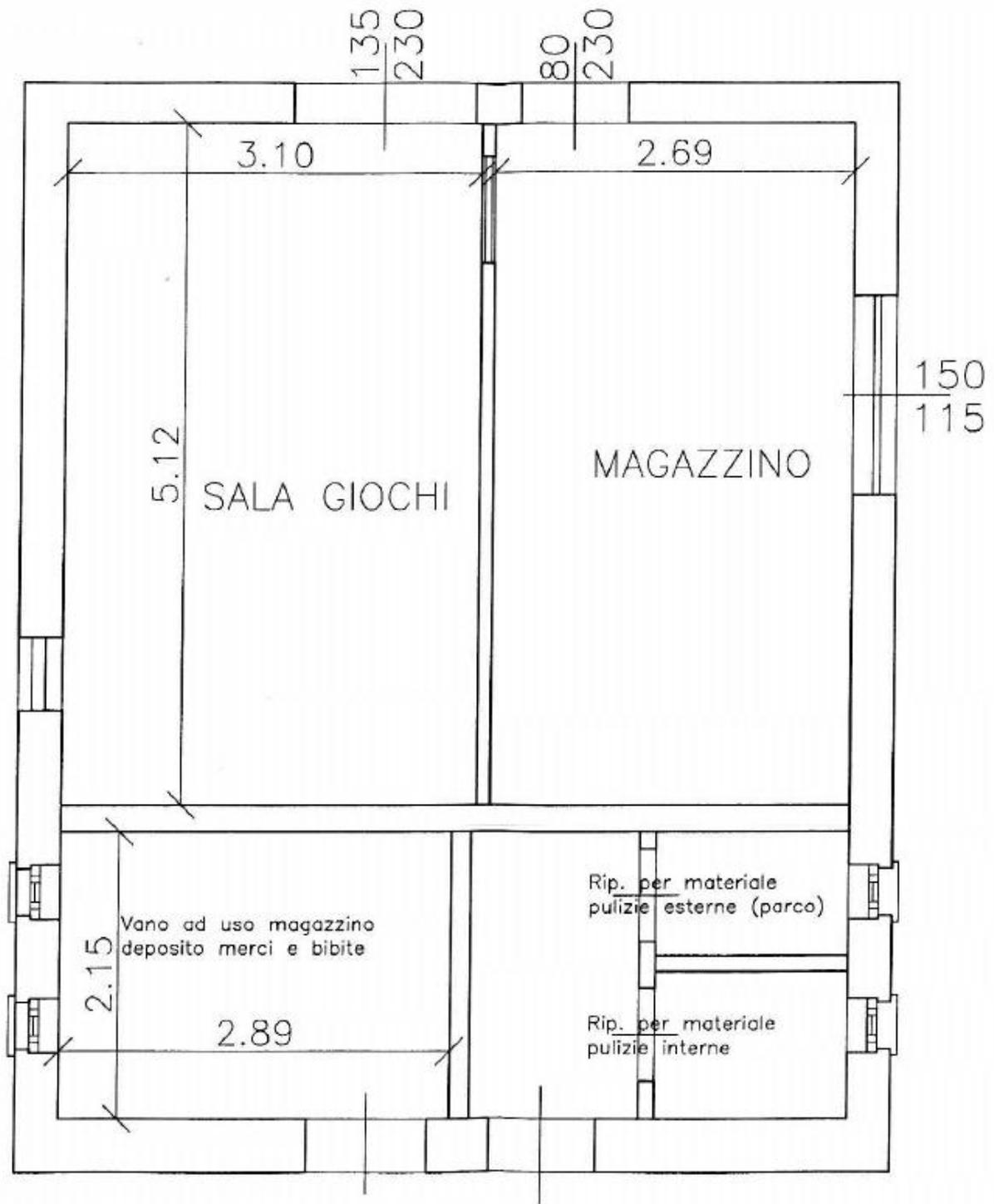


PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD

ALLEGATO N. 3



PLANIMETRIA IN SCALA 1:50

ALLEGATO N. 4

N.	DESCRIZIONE	MISURA
	CUCINA INTERNA AL BAR	
1	TAVOLO IN ACCIAIO ARMADIATO CON ANTE SCORREVOLI	70X140
1	TAVOLO IN ACCIAIO ARMADIATO CON 8 CASSETTI E 1 ANTA	55X200
1	TAVOLO REFRIGERATO 3 ANTE E 1 CASSETTO	70x215
1	LAVELLO IN ACCIAIO ARMADIATO 2 VASCHE CON GOCCIOLATOIO	190X70
1	PENSILE ACCIAIO CON ANTE SCORREVOLI	60X200
1	CAPPA DI ASPIRAZIONE IN ACCIAIO	60X200
1	FRY TOP ELETTRICO	60X40
1	FORNELLINO A GAS DUE FUOCHI	50X30
1	FRIGGITRICE PROFESSIONALE AUTOMATICA 6L	
1	LAVASTOVIGLIE PROFESSIONALE	65X80
1	LAVAMANI A PARETE COMANDO A GINOCCHIO	40X50

1	DEPURATORE A SALE	
1	AFFETTATRICE PROFESSIONALE A 380W	
	BAR	
1	BANCO BAR REFRIGERATO ACCIAIO CON 2 SPORTELLI 4 CASSETTI E LAVABO CON 2 FORI	400X85
1	VETRINA REFRIGERATA CON 2 RIPIANI	150X140
1	LAVABICCHIERI PROFESSIONALE ELETTRONICA CESTO QUADRO	50X70
1	BANCO CON RIALZO RETTANGOLARE ACCIAIO PER MACCH.CAFFE'	150X80
1	MACCHINA CAFFE' PROFESSIONALE A 2 GRUPPI	
1	TAVOLO ACCIAIO ARMADIATO 2 ANTE SCORREVOLI	190X70
1	TAVOLO ACCIAIO REFRIGERATO 1 ANTA E 2 CASSETTI X PIZZERIA	135X70
1	FORNO PER PIZZA ELETTRICO A DUE CAMERE 4+4 PIZZE	
1	SUPPORTO PER FORNO IN ACCIAIO CON RUOTE	100X110
1	PRODUTTORE DI GHIACCIO CAPACITA' 18 KG	
1	DEPURATORE A SALE	
1	RETROBANCO BAR IN LEGNO 6 ANTE E 6 CASSETTI	
1	FRIGO PROFESSIONALE CON PORTA IN VETRO	60X180
9	TAVOLI IN LEGNO	80X80
40	SEDIE IMPAGLIATE	
10	TAVOLI DA ESTERNO CON BASE IN FERRO	80X80
20	SEDIE IN POLIPROPILENE CON GAMBE ACCIAIO	
2	TAVOLI ROTONDI IN LEGNO CON BASE IN FERRO	DIAM.10 0
10	LAMPADARI DA SOFFITTO ROPE MARRONE DA 1MT	

	CUCINA ESTERNA	
1	TAVOLO ACCIAIO CON 1 LAVABO E DUE SPORTELLI	

1	CAPPA DI ASPIRAZIONE IN ACCIAIO	160X110
1	TAVOLO ACCIAIO CON 2 ANTE SCORREVOLI	70X190
1	TAVOLO ACCIAIO ARMADIATO CALDO 2 ANTE SCORREVOLI	190X70
1	PIANO COTTURA A 4 FUOCHI	
1	TAVOLO ACCIAIATO REFRIGERATO CON PIANO MARMO X PIZZA	150X80
1	IMPASTATRICE PROFESSIONALE 25 KG	
1	TIRAPASTA PROFESSIONALE	