



SETTORE PATRIMONIO E ATTIVITA' DI PIANO, VALORIZZAZIONI,  
MANIFESTAZIONI E TURISMO

**Affidamento in concessione in uso**

# **Locali del “Centro Polifunzionale di Cerialdo”**

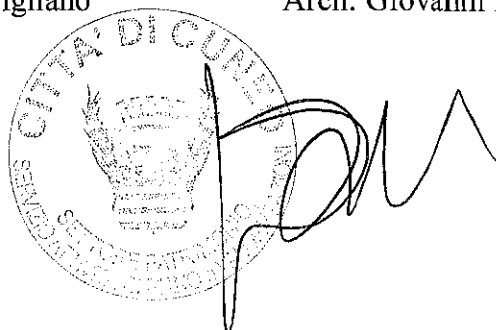
PROGETTO E CAPITOLATO

Il Dirigente del Settore

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Previgliano

Arch. Giovanni Previgliano



**CAPITOLO I**  
**NORME GENERALI**

**Articolo 1 – OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE IN USO E PROGETTI CULTURALI**

**1.1 – OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE IN GESTIONE**

1. Il presente Capitolato d'Oneri e Condizioni ha per oggetto la concessione in uso a titolo oneroso, dei locali evidenziati nella planimetria allegata, ubicati nel fabbricato della frazione Cerialdo, in Via San Pio X n. 18, denominato **“Centro Polifunzionale di Quartiere”** realizzato dall'Amministrazione comunale al fine di incrementare l'infrastrutturazione di servizi della frazione.

2. Trattasi di un fabbricato ad un solo piano fuori terra, oltre alla porzione oggetto del presente avviso, è suddiviso in locali destinati una parte come Centro di Incontro per Anziani, una come sede della Asd Polisportiva Cerialdo e del Comitato di Quartiere ed un'altra parte come uffici in uso al Consorzio Socio Assistenziale del Cuneese.

3. Inoltre è presente un locale interrato destinato a deposito e sgombero in comune tra tutte le attività presenti nello stabile.

4. E' intenzione dell'Amministrazione comunale proseguire con il sostegno e lo sviluppo di un'ampia serie di attività sociali, educative, ricreative e sportive da svolgersi all'interno del fabbricato di Via San Pio X n. 18. I locali ampi, moderni e polivalenti, ben si prestano ad essere utilizzati dalle associazioni che operano sul e per il territorio.

5. L'edificio del Centro Polifunzionale di Cerialdo si candida a diventare una “Casa delle Associazioni” che racchiuda attività per anziani, attività ludiche e culturali indirizzate ai giovanissimi e agli adolescenti, servizi alle persone in cerca di occupazione, servizi per un'integrazione reale e quotidiana delle persone, attraverso il loro abitare, il loro lavoro, i loro svaghi.

6. La concessione in uso è finalizzata alla gestione della struttura come “polo attrattivo e aggregativo” tra le diverse appartenenze sociali e multietniche della comunità.

7. I locali da assegnare in concessione in uso sopra descritti, che si affacciano su Via San Pio X n. 18, coprono una superficie di circa 320 metri quadrati, e vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, privi di arredi e attrezzature.

8. I locali e gli impianti e tutte le reti tecnologiche sono a norma e risultano essere idonei all'uso.

9. La concessione in uso è altresì finalizzata ad adibire, con le dovute autorizzazioni amministrative e sanitarie, uno dei due ampi saloni alla gestione di un esercizio pubblico per la somministrazione e ristorazione di alimenti e bevande.

10. L'area di miscita e ristorazione è aspetto fondamentale per la concessione in oggetto. Sono da attrezzare, a cura e a totale spesa del concessionario, una cucina professionale ed un locale adatto al consumo di alimenti e bevande, comprensive di tutti gli arredi occorrenti a rendere confortevoli e fruibili i citati locali.

11. Il fine che s'intende perseguire, con la creazione dell'esercizio pubblico sopra menzionato, che dovrà mantenere prezzi calmierati, è quello di creare aggregazione, aumentare la popolarità e l'utilizzo del Centro Polifunzionale e favorire così lo sviluppo economico necessario a sostenere la crescita della frazione.

**1.2 – PROGETTI**

1. Il concessionario dovrà, direttamente o avvalendosi di promotori di iniziative, a proprie cure e

spese, promuovere progetti culturali, socio educativi e sportivi che potranno anche essere associati ad eventi e manifestazioni.

2. Dovrà farsi carico di promuovere iniziative di svago per i giovani e di incontro per anziani, di incrementare l'offerta delle varie attività sportive e formulare proposte ricreative che possano aiutare lo sviluppo del tessuto sociale della frazione.

3. Per la realizzazione di quanto sopra dovrà essere previsto annualmente un progetto di massima suddiviso in quattro sezioni da presentare e condividere con l'Amministrazione comunale: iniziative di svago – iniziative per la tutela degli anziani – iniziative sportive – iniziative sociali. Il progetto, in seguito a verifica da parte del Comune, potrà essere integrato e implementato, sempre nel principio del miglioramento delle offerte proposte, nel corso dell'anno. Nelle specifico le quattro sezioni dovranno comprendere:

- a) Iniziative di svago – La possibilità di usufruire di ampi e moderni spazi dovrà creare occasione per stare insieme e svolgere attività ludiche e ricreative; nel contempo, la disponibilità di un locale attrezzato per attività di ristorazione e somministrazione alimenti e bevande consentirà, a complete spese del concessionario, anche l'organizzazione di pranzi sociali e cene di beneficenza;
- b) Iniziative per la tutela degli anziani – In collaborazione con il centro d'incontro anziani il concessionario dovrà consentire alle persone di ritrovarsi per svolgere diverse attività ricreative, come corsi, giochi, gite, momenti conviviali e serate danzanti. Esso costituisce un tassello fondamentale per le attività delle persone della terza età, rappresentando un'ottima opportunità di svago e di aggregazione pomeridiana e serale per tutto l'anno. Pertanto, l'utilizzo di locali ampi e soprattutto attrezzati dovrà offrire una vasta serie di opportunità che il concessionario dovrà essere in grado di realizzare;
- c) Iniziative sportive – Lo sviluppo dell'area sportiva limitrofa al fabbricato costituisce un importante punto di riferimento per la frazione e potrà dare nuovi stimoli propulsivi per incrementare l'offerta delle varie attività ludico e sportive. Il Concessionario, in collaborazione con la Polisportiva frazionale, considerata la disponibilità di ampi saloni dovrà promuovere eventi e organizzare nuove attività, a prezzi calmierati, a favore della comunità;
- d) Iniziative sociali - Una parte dei locali dovrà essere destinata ad attività rivolte a sviluppare progetti a tutela dei giovani, degli anziani e dei soggetti svantaggiati, anche con la collaborazione del Consorzio Socio Assistenziale del Cuneese.

4. Sarà compito del concessionario occuparsi dell'organizzazione e realizzazione di quanto di competenza del precedente articolo 1, e di collaborare fattivamente e attivare sinergie con gli altri utilizzatori del Centro di cui al citato articolo 1. Il concessionario potrà accordarsi con gli utilizzatori per la ripartizione delle spese di gestione delle iniziative.

## **Articolo 2 – ARREDI E ATTREZZATURE, RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Il concessionario dovrà provvedere autonomamente a dotare i locali, oggetto della presente concessione, dei necessari arredi e attrezzature adeguate, funzionali e a norma di legge, atte alle attività che verranno svolte.

2. Ogni arredo, attrezzature, mobili, componentistica, reti impiantistiche varie e telematiche, e tutto quanto altro non indicato nel presente bando è a carico e spese del concessionario, il quale ne disporrà a fine locazione.

3. Eventuali impianti tecnologici per far funzionare o migliorare i locali al fine di efficientare il servizio di qualunque natura esso sia di ristorazione/somministrazione che di offerta culturale, è a totale carico del concessionario e non potrà avvalersi di alcun diritto di risarcimento in corso locazione o a fine locazione tantomeno nel tempo.

4. Sarà, inoltre, a carico del concessionario la dotazione in tutti i locali della rete wi-fi, che dovrà

essere gratuita per tutti gli utenti dei locali concessi.

5. Ogni altra modifica e miglioria, eseguita nel corso della concessione, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune e non potrà, comunque, dar luogo ad alcun onere per il Comune.

6. Alla scadenza della concessione il Comune si riserva la facoltà di rilevare dal concessionario le suddette migliorie, arredi e/o attrezzature presenti nei locali qualora in buono stato di conservazione e di efficienza, previa stima del loro valore residuo, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del concessionario stesso.

7. Resta nella sfera dell'autonomia decisionale del concessionario l'individuazione delle attrezzature dallo stesso ritenute necessarie per l'esercizio dell'attività. Tuttavia è opportuno che l'offerta preveda anche un buon standard di qualità della tipologia degli arredi, e che gli stessi siano uniformi nel loro insieme in tutti i locali oggetto di diretta gestione del concessionario.

### **Articolo 3 – DISPOSIZIONI PER L'USO DEI LOCALI**

1. Al concessionario è consentito l'uso dei locali per l'esercizio dell'attività di somministrazione e ristorazione di alimenti e bevande e per le attività connesse alla funzionalità del Centro e per le specificità delle attività di svago, ricreative, ludico-sportive e culturali.

2. Il concessionario, che avrà la responsabilità della gestione dei locali del Centro polifunzionale, dovrà farsi carico di far rispettare tutte le norme igienico-sanitarie e provvedere ai necessari controlli e a far rispettare il divieto di utilizzo di consumazioni non conformi alle normative e al regolare decoro.

3. Entro il 31 dicembre di ogni anno il concessionario deve presentare al Settore Patrimonio, Attività di Piano, Valorizzazioni, Manifestazioni e Turismo, o al Settore di riferimento, la programmazione delle iniziative di cui al precedente articolo 1.2. che intende organizzare durante l'anno successivo per condividerle con l'Amministrazione comunale.

4. Il concessionario deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all'esercizio delle attività sopra elencate, nonché i regolamenti inerenti la chiusura/apertura dei locali nel rispetto degli orari per le manifestazioni esterne, purchè non dannose, e nel rispetto della quiete pubblica.

5. L'uso dei locali concessi per finalità difformi a quelle sopra indicate e non condivise dall'Amministrazione comunale comporterà la risoluzione di diritto del contratto nei confronti del concessionario.

6. Il concessionario risponde di ogni danno procurato ai locali di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dei locali stessi. Eventuali danneggiamenti agli impianti ed ai locali assegnati in concessione devono essere comunicati tempestivamente al Comune concedente.

7. Il concessionario si impegna a mantenere i locali con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarli allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.

8. E' fatto assoluto divieto al concessionario di apportare ai locali qualsiasi modifica non preventivamente concordata e autorizzata dal Comune concedente.

9. L'apposizione di insegne identificative del locale dovrà essere preventivamente concordata con il Comune concedente e autorizzata dall'Ufficio competente.

10. Nei locali oggetto di concessione in uso saranno vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo nonché la pubblicità e la vendita di prodotti inerenti il gioco stesso; sia da parte del concessionario, o dai suoi avanti titolo o familiari o altri, che da parte di terzi in affitto o gestione o di qualunque altro accordo.

11. Dovrà essere autorizzata dall'Ufficio competente del Comune l'istanza del concessionario finalizzata ad ottenere l'autorizzazione stagionale per il posizionamento di un dehor esterno. Il Comune si riserva di valutare un'eventuale autorizzazione di un dehor, secondo le prescrizioni di cui al Regolamento vigente. E' fin d'ora vietata l'occupazione con qualunque manufatto di un'area pubblica o stradale diversa da quella dell'area del Centro Polifunzionale.

12. Il costo delle utenze e la pulizia dei locali saranno a totale carico del concessionario che se ne assumerà ogni responsabilità di sicurezza e di eventuali danni arrecati agli stessi compresi i danni all'immobile, per il quale dovrà procedere entro un breve tempo e comunque non oltre un mese, al ripristino e alla messa in funzione. Come per il punto 4. del precedente articolo 1. il concessionario è libero, nei limiti della propria gestione, di accordarsi con i fruitori dei locali nella partecipazione alle spese di gestione delle iniziative, qualora le utenze fossero in capo allo stesso.

13. Ogni danno arrecato all'immobile sarà valutato separatamente e dovrà essere risarcito incondizionatamente senza alcun diritto da parte del concessionario.

#### **Articolo 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La durata della concessione è **stabilita in anni 6**, a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione rinnovabile per ulteriori 6 anni. Allo scadere del periodo contrattuale l'Amministrazione si riserva di avvalersi di una proroga tecnica per la concessione in oggetto alle stesse condizioni contrattuali dell'originaria aggiudicazione per un periodo non superiore a sei mesi nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di selezione.

2. Alla data di scadenza il concessionario dovrà provvedere, entro il termine di 30 giorni, alla riconsegna dei locali, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza, salvi diversi accordi con il Comune concedente.

3. Il concessionario non potrà vantare alcun tipo di diritto o indennità per la cessazione della concessione in uso, ivi compreso l'avviamento commerciale.

#### **Articolo 5 – CANONE DI CONCESSIONE**

1. Il canone per la concessione in uso dei locali, di cui si tratta, opera una conciliazione tra il principio di redditività del patrimonio pubblico – avuto riguardo anche all'attuale congiuntura economica - e la rilevanza culturale e sociale del Centro Polifunzionale del Cerialdo riconosciuta dall'Amministrazione comunale.

2. Il canone base di gara è stabilito in **€ 650,00 (seicentocinquanta/00) mensili**, pari ad **annui € 7.800,00 (settemilaottocento/00)**.

3. Il concessionario è tenuto a corrispondere al Comune il canone risultante dal rialzo offerto sul canone posto a base di gara.

4. Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate, secondo le modalità indicate dal Comune; verrà valutata anche una proposta di canone mensile anticipato qualora migliorativo nell'offerta presentata.

5. A titolo promozionale per consentire un adeguato avviamento dell'attività, il pagamento del canone sarà scaglionato come di seguito: per i primi 24 mesi non sarà applicato, il 3° anno sarà applicato il 40% del canone, il 4° anno sarà applicato il 70% del canone. Dal 5° anno sarà applicato il canone per intero. Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dalla terza annualità, sulla base del 75% dell'aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. L'adeguamento non sarà applicato qualora l'indice fosse in diminuzione.

6. Nella presentazione delle istanze di partecipazione al Bando di Gara per la concessione in uso dei locali del Centro Polifunzionale, saranno valutate offerte di canoni mensili/annuali

migliorativi a favore del Comune rispetto alla promozione di cui al comma precedente. In tal senso il concessionario, che avrà in carico la gestione dei locali, sarà tenuto a corrispondere al Comune il canone risultante dalla massima offerta presentata.

7. In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi in ragione del tasso legale in vigore.

8. Il contratto si intenderà risolto nel caso di mancato pagamento di una sola rata trimestrale, previa diffida ad adempiere entro 15 giorni dal ricevimento dell'avviso.

## **ARTICOLO 6 - PREROGATIVE E RISERVE**

1. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di poter utilizzare per propri scopi o concessioni la struttura, senza alcun onere, sia a titolo di corrispettivo sia a titolo di rimborso spese, per un massimo di n. 120 ore/anno di effettivo utilizzo, fruibili sia a mezze giornate, sia a ore o frazioni di ore, sia al mattino, che al pomeriggio, che nelle ore serali, con un utilizzo nei fine settimana che non superi il numero di 6, che potranno anche essere raggruppate in un massimo di 2 giorni consecutivi.

Gli utilizzi da parte del Comune saranno comunicati con almeno 20 giorni di anticipo e saranno, comunque, preventivamente concordati.

2. Saranno valutate positivamente le offerte migliorative in termini di fruibilità oraria, di fruibilità degli spazi e dell'incremento della quantità delle ore a disposizione del Comune oltre ad offerte migliorative per l'utilizzo di cui al successivo punto 3.

3. Nel caso di un utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale eccedente i limiti di cui al comma 1, il Comune di Cuneo contribuirà, previa adozione dei necessari provvedimenti di impegno di spesa, con una somma omnicomprensiva determinata in Euro 15,00/ora (Iva esclusa). Tale somma non potrà essere variata per tutto il periodo di validità della concessione, ma solo aggiornata sulla base dell'aumento ISTAT a partire dal secondo anno, fatte salve tariffe ordinarie più favorevoli offerte in sede di gara.

4. Il concessionario per gli eventi del Comune, dovrà provvedere sia all'apertura che alla chiusura della sala, oltre alla pulizia della stessa con proprio personale, senza costi aggiuntivi per l'Amministrazione comunale.

## **Articolo 7 – INIZIO DELL'ATTIVITA'**

1. Il concessionario è tenuto ad aprire l'esercizio al pubblico entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni successivi alla stipula della convenzione con il Comune concedente. Diversamente dovrà essere concordata con l'Amministrazione una nuova tempistica di apertura, comunque non oltre 30 giorni oltre la prima scadenza. Qualora, scaduti gli ulteriori 30 giorni, il concessionario non avesse provveduto all'apertura dei locali, sarà applicata una penale di € 100,00 per ogni giorno di mancata apertura; tale penale verrà richiesta a parte dal Comune al concessionario, entro 30 giorni dall'apertura dei locali.

## **CAPITOLO II**

### **OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

## **8 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Competono totalmente al concessionario le spese di gestione e di consumo delle utenze dei locali del Centro Polifunzionale. Parimenti il concessionario potrà rivalersi, per le quote di consumo competenti, nei confronti degli altri fruitori dei locali del Centro. Ove non sia possibile dotarsi di autonomi contatori, per quanto attiene alla gestione dei campi sportivi del Comune, il

rimborso avverrà sulla base dei consumi documentati da misuratore, relativo al trimestre precedente.

2. Il concessionario dovrà improntare il rapporto con gli utenti alla massima cortesia e gentilezza. Con il Comune, Ufficio Sport e, in particolare, con l'Assessorato al Patrimonio, Attività di Piano, Valorizzazioni, Manifestazioni e Turismo, i rapporti dovranno essere improntati alla massima collaborazione.

3. Oltre al canone di concessione ed a quanto indicato nel presente Capitolato d'Oneri e Condizioni, sono interamente a carico del concessionario:

- a) l'acquisto delle attrezzature e degli arredi;
- b) il servizio garantito con personale che dovrà essere in regola sotto l'aspetto contrattuale, assicurativo, previdenziale e fiscale secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Sarà inoltre responsabile del rispetto e/o del controllo di tali adempimenti ritenendosi sin d'ora il Comune concedente sollevato da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- c) l'osservanza e il far osservare le norme di legge, di regolamento, gli oneri e le discipline vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, di somministrazione di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza;
- d) la pulizia giornaliera di tutti locali di sua competenza, salvo diversi accordi con gli altri utilizzatori del Centro e dell'area esterna di pertinenza dei locali avuti in concessione;
- e) lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, attenendosi alle norme della raccolta differenziata in vigore;
- f) la manutenzione ordinaria dei locali;
- g) imposte, tasse e contributi di ogni genere;
- h) la stipula di adeguata assicurazione contro i rischi conseguenti all'espletamento del servizio, nonché derivanti da atti vandalici, incendio e responsabilità civile verso terzi ed il pagamento dei relativi premi;
- i) il possesso di licenze, autorizzazioni e permessi e l'ottemperanza di ogni adempimento necessario, richiesti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti;
- j) la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio della gestione del servizio, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità e assumere a proprio carico in qualità di gestore dei locali gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- k) la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano il Centro Polifunzionale.

## **Articolo 9 – CAUZIONE**

1. La cauzione, pari a tre mensilità del canone di aggiudicazione, dovrà essere costituita da parte del concessionario, mediante fidejussione bancaria o assicurativa, oppure tramite versamento sul conto corrente intestato al Comune di Cuneo presso la Tesoreria dell'Ente, e trasmessa prima della stipula della convenzione.

2. La mancata prestazione della cauzione determina la revoca della concessione da parte del Comune che procederà all'affidamento al successivo concorrente che segue nella graduatoria.

3. La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo al termine della concessione, successivamente alla verifica del pagamento di ogni canone ed onere di qualsivoglia natura, nonché allo stato di buona manutenzione dei locali in relazione al loro utilizzo.

4. La cauzione verrà restituita dal Comune al termine della concessione priva di interessi.

## **Articolo 10 – LICENZE ED AUTORIZZAZIONI**

1. Rientra tra gli obblighi del concessionario:

- accertare la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti al fine di ottenere le autorizzazioni pubbliche necessarie per l'esercizio dell'attività;
- impegnarsi, comunque a propria cura e spese, a dotarsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, permesso o licenza necessaria e prescritta dalla legge e/o da regolamenti o provvedimenti della pubblica amministrazione in materia;
- esonerare dall'origine il Comune concedente da ogni conseguenza relativa all'eventuale diniego, rimanendo a suo carico il rischio relativo.

2. Inoltre il concessionario dovrà provvedere, a sue cure e spese, qualora occorrenti, alla richiesta delle autorizzazioni per quanto attiene quelle dei Vigili del Fuoco, esonerando il Comune da qualsiasi impegno, da quello economico, alle modifiche tecnico-edilizio, oltrechè quelle tecnologiche-impiantistiche.

3. La licenza per la somministrazione di alimenti e bevande, nonché la ristorazione e l'autorizzazione sanitaria saranno richieste agli uffici competenti direttamente dal concessionario.

#### **Articolo 11 – MODALITA' DI GESTIONE**

1. Il concessionario dovrà gestire il Centro Polifunzionale con il massimo decoro e scrupolosità e con la piena osservanza della normativa vigente. Lo stesso potrà avvalersi di terzi per la gestione del Bar ristorazione.

2. Dovrà avere la massima cura nella pulizia dei locali e dei servizi igienici di pertinenza ed evitare assolutamente di arrecare disturbo alla quiete pubblica.

3. Il concessionario è l'unico responsabile dell'andamento della gestione ed il Comune concedente è esonerato da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o inerenti all'esercizio dell'attività.

4. Il concessionario s'impegna ad installare ed utilizzare nell'attività di gestione del bar arredi, attrezzature, materiali conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, ed è altresì responsabile dello scrupoloso rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

5. Il concessionario potrà adottare tutte quelle misure per la sicurezza del personale e vigilanza dei locali atti a evitare ogni pericolo, purchè conformi alla normativa vigente e, qualora necessario, autorizzati dalle autorità competenti in merito.

#### **Articolo 12 – ACCESSO AI LOCALI**

1. Il concessionario s'impegna a permettere, in ogni tempo e a qualsiasi ora, l'accesso ai locali per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati del Comune concedente.

#### **Articolo 13 – TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE**

1. La presente concessione non potrà essere ceduta o trasferita ad altri o a terzi.

2. In caso di decesso del concessionario, titolare dell'attività, il Comune concedente si riserva la facoltà di valutare se trasferire la concessione in uso a favore dei familiari, qualora in possesso dei requisiti di legge, i quali subentrerebbero nella stessa posizione del loro dante causa, ovvero procedere ad una nuova procedura pubblica di aggiudicazione.

#### **Articolo 14 – ORARIO DI ATTIVITA'**

1. Dovranno essere rispettati gli orari e le aperture secondo quanto previsto dai Regolamenti Comunali e/o della normativa vigente in materia.



2. Il concessionario non potrà consentire ai clienti di trattenersi nei locali dopo l'orario di chiusura.

## **Articolo 15 – QUALITA' E TRASPARENZA**

1. Il concessionario si impegna:

- a mantenere i locali del Centro Polifunzionale nel costante rispetto delle più scrupolose norme di igiene e ad espletare il servizio con altrettanto rispetto;
- ad applicare prezzi contenuti ed economicamente vantaggiosi come si addice ad un Circolo, e, comunque, in linea e non superiori ad esercizi analoghi, provvedendo ad esporre al pubblico, in modo leggibile ed evidente, il tariffario come previsto dalla normativa in vigore.

## **Articolo 16 – COPERTURA ASSICURATIVA**

1. Il concessionario risponderà direttamente ed indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dei locali dati in concessione. Il concessionario si assume anche tutte le responsabilità per eventuali avvelenamenti ed intossicazioni derivanti dall'ingerimento, da parte degli utenti, delle bevande e degli alimenti forniti. Ogni responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dell'attività o a cause ad essa connesse, derivasse al Comune concedente o a terzi, persone e cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del concessionario.

2. Il concessionario sarà tenuto a produrre, prima di sottoscrivere la convenzione, pena la decadenza dalla concessione, una polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione, con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00) a copertura di qualsiasi rischio da responsabilità civile derivante dall'espletamento dell'attività di gestione dei locali sede del Centro Polivalente, ivi comprese le attività ed iniziative speciali che dovessero essere organizzate all'interno e per iniziativa del concessionario.

3. L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare le quietanze relative alla polizza alla data di decorrenza della convenzione.

4. La polizza dovrà contenere la seguente clausola di vincolo: *“La polizza si intende vincolata a favore del Comune di Cuneo e pertanto la Società Assicuratrice si obbliga a:- notificare tempestivamente al Comune, a mezzo lettera raccomandata a.r., l'eventuale mancato pagamento del premio, l'eventuale mancato rinnovo della polizza e l'eventuale disdetta della polizza per qualsiasi motivo; - notificare tempestivamente al Comune, a mezzo di raccomandata a.r., tutte le eventuali circostanze che menomassero o potessero menomare la validità dell'assicurazione; - non apportare alla polizza alcuna variazione senza il preventivo consenso scritto del Comune, salvo il diritto di recesso per sinistro ai sensi delle Condizioni Generali di Assicurazione e fatti salvi i diritti derivanti alla Società dall'applicazione dell'art. 1898 c.c.”.*

<b>CAPITOLO III</b> <b>OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE</b>
--

## **Articolo 17 – ONERI A CARICO DEL COMUNE DI CUNEO**

1. Sono a carico del Comune concedente la manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del concessionario e/o del suo personale.

2. In caso di necessità di riparazioni, anche di pertinenza dell'edificio, il concessionario s'impegna a concedere l'immediato accesso ai locali e a rendere disponibile lo spazio necessario all'effettuazione dei lavori, ferme restando le delimitazioni di cui all'articolo 1622 c.c.

## **Articolo 18 – DECLARATORIA DI DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE**

1. Il Comune concedente si riserva di dichiarare la decadenza della concessione allorché il concessionario non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l' idoneità soggettiva e/o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in concessione.

2. In particolare, saranno sanzionati con la declaratoria di decadenza e con la revoca della concessione:

- gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;
- mancato o ritardato avvio del servizio per oltre 15 giorni naturali e consecutivi oltre il termine prescritto;
- sospensione o comunque mancata esecuzione del servizio anche parziale;
- reiterati ritardi nel pagamento del canone e delle utenze;
- mancato pagamento del canone anche a seguito di diffida;
- inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, mancato rispetto dei contratti di lavoro;
- destinazione dei locali per uso diverso da quello previsto dal presente capitolato;
- reiterate e gravi violazioni ed inosservanze di norme di legge o regolamentari in materia di igiene e sanità e sul commercio.

3. Comporta la risoluzione del contratto di diritto a norma dell'articolo 1456 c.c. l'ipotesi in cui il concessionario si renda responsabile di frode o in caso di dichiarazione di fallimento o di altra procedura concorsuale o di cessione di azienda. In caso di fallimento del concessionario il contratto sarà risolto e tale risoluzione avrà efficacia dal giorno anteriore a quello della sentenza dichiarativa di fallimento, salve le ragioni del Comune concedente relativamente al risarcimento in sede fallimentare, con privilegio sulla cauzione.

4. In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze.

5. Per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

## **Articolo 19 – CESSAZIONE O RECESSO**

1. Il concessionario non dovrà cessare il servizio se non per giustificato motivo e comunque previa accettazione da parte del Comune, con un preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni dalla data di ricezione dell'avviso della raccomandata postale, salvo causa di forza maggiore puntualmente documentata.

2. Ai sensi dell'articolo 21-sexies della legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., la Civica Amministrazione può recedere dal contratto:

a) per sopravvenute esigenze di interesse pubblico;

b) laddove il concessionario, pur dando corso all'esecuzione del servizio, dimostri di non essere in condizioni di poter idoneamente eseguire le obbligazioni discendenti dal contratto.

3. Qualora i contenuti imposti da eventuali provvedimenti normativi o regolamentari ovvero di pubbliche autorità che esercitano il controllo sul servizio oggetto di questo capitolato non siano suscettibili di inserimento automatico nel contratto, ovvero qualora per effetto di provvedimenti di pubbliche autorità o altri eventi a essi conseguenti vengano meno o risultino modificati i presupposti considerati dalle parti per la determinazione delle condizioni tecnico – economiche contrattualmente pattuite in modo da incidere sostanzialmente sull'equilibrio delle rispettive prestazioni, le parti provvederanno di comune accordo a formulare le clausole integrative o modificative, sul presupposto

di un equo contemperamento dei relativi interessi, al fine di ottemperare ai provvedimenti di cui sopra entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta di una parte all'altra; in difetto di accordo entro tale termine, la parte che vi abbia interesse può recedere.

4. Il recesso è comunicato da parte del Comune al concessionario — per le ipotesi previste al comma 2 — e dalla parte che vi abbia interesse — per l'ipotesi prevista al comma 3 — con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni solari consecutivi.

5. In caso di recesso, al locatario non spetta alcun risarcimento, indennizzo, rimborso o ristoro, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 del codice civile.

6. Il recesso di cui al comma 2, lettera b), determina l'escussione integrale della cauzione.

## **Articolo 20 - FALLIMENTO, SUCCESSIONE E CESSIONE DELL'IMPRESA**

1. Il Comune di Cuneo, in caso di fallimento del concessionario o di liquidazione coatta o concordato preventivo dello stesso o di risoluzione del contratto o di recesso, potrà interpellare, qualora lo ritenesse opportuno e a suo discrezione ed insindacabile giudizio, progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione in uso. Si procede all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta, fino al quinto migliore offerente escluso l'originario aggiudicatario.

2. La concessione avviene alle medesime condizioni già proposte dall'originario aggiudicatario in sede in offerta.

3. La concessione s'intende risolta in caso di fallimento, anche a seguito di concordato preventivo, del concessionario.

4. Nell'eventualità di prosieguo del rapporto contrattuale in caso di cessione, fusione, incorporazione, trasformazione dell'azienda è necessario il consenso scritto dell'amministrazione comunale.

5. Nei raggruppamenti di imprese, nel caso di fallimento dell'impresa mandataria o, se trattasi di impresa individuale, in caso di morte, di interdizione o inabilitazione del titolare, l'amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto o di proseguirlo con altra impresa del gruppo o altra impresa, in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, entrata nel gruppo in dipendenza di una delle cause predette, alla quale sia stato conferito, con unico atto, mandato speciale con rappresentanza da parte delle singole imprese facenti parte del gruppo risultato aggiudicatario della gara e designata quale capogruppo.

6. Tale mandato deve risultare da scrittura privata autenticata; la procura è conferita al legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

## **CAPITOLO IV OBBLIGHI DI LEGGE**

### **Articolo 21 – OBBLIGHI IN TEMA DI “LEGGE ANTICORRUZIONE”**

1. In sede di sottoscrizione del contratto il concessionario deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 53 — comma 16-ter — del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. «*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*», di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune di Cuneo che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune stesso, nei confronti del concedente nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego e di essere a conoscenza che in caso di accertamento della violazione del suddetto obbligo dovrà restituire i compensi eventualmente percepiti e non potrà contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni.

## **ARTICOLO 22 – OBBLIGO DI RISERVATEZZA**

1. Le notizie relative all'attività oggetto del presente capitolato, comunque venute a conoscenza del personale del concessionario nell'espletamento del servizio, sono coperte dall'obbligo di riservatezza e non devono, in alcuna forma, essere comunicate o divulgate a terzi, né tantomeno possono essere utilizzate, da parte del concessionario o da parte dei collaboratori dallo stesso per fini diversi da quelli previsti nel presente capitolato.

### **CAPITOLO V CONTROVERSIE**

#### **Articolo 23 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Cuneo. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

#### **Articolo 24 – INEFFICACIA DEL CONTRATTO**

1. Il contratto si considererà inefficace tra le parti esclusivamente a seguito di pronuncia del giudice amministrativo, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 121 e 122 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 s.m.i. «Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo».

### **CAPITOLO VI SPESE**

#### **Articolo 25 – SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto sono a totale carico del concessionario.

### **CAPITOLO VII NORME FINALI**

#### **Articolo 26 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, le parti faranno riferimento alle leggi, regolamenti e disposizioni ministeriali, emanati od emanandi, nulla escluso o riservato, nonché, per quanto applicabili, alle norme del Codice Civile.

#### **Articolo 27 – TUTELA DELLE PERSONE RISPETTO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 s.m.i. «Codice in materia di protezione dei dati personali» si informa che:

- la richiesta di dati è finalizzata all'espletamento della procedura in oggetto;
- il conferimento dei dati ha natura obbligatoria;
- l'eventuale rifiuto di ottemperare a quanto sopra comporta l'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura concorsuale;

- i soggetti o le categorie di soggetti cui possono essere comunicati i dati sono: 1) il personale dell'ente coinvolto nel procedimento; 2) gli eventuali partecipanti alla procedura di gara; 3) ogni altro soggetto interessato ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241 s.m.i.; 4) altri soggetti del Comune;
- i diritti dell'interessato sono quelli previsti dall'articolo 7 del D.Lgs 196/2003 s.m.i.;
- titolare del trattamento è il Comune, legalmente rappresentata dal Sindaco. Responsabili sono i dirigenti dei settori interessati.

## **Articolo 28 – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI E LOTTA ALLA DELINQUENZA MAFIOSA**

1. Il concessionario si obbliga ad effettuare i pagamenti dovuti esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, salvo le eccezioni previste dallo stesso articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 s.m.i., purché siano effettuati con strumenti idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per l'intero importo dovuto.
2. Qualora il concessionario non assolva gli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge n. 136/2010 s.m.i. per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi alla locazione ed all'attività svolta, il contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 del medesimo articolo 3.
3. L'Amministrazione comunale verifica, con interventi di controllo, l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.
4. L'aggiudicazione e l'esecuzione della concessione in oggetto è soggetta alla normativa vigente in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

## **Articolo 29 – CODICE DI COMPORTAMENTO**

1. Il concessionario si obbliga a estendere, nei confronti dei propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal «*Regolamento recante Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165*» di cui al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62.
2. Questo contratto è automaticamente risolto in caso di violazione accertata dei predetti obblighi, ai sensi dell'articolo 2 — comma 3 del sopra citato Codice.

## **Articolo 30 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DIRETTORE DELL'ESECUZIONE**

1. Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Patrimonio, Attività di Piano, Valorizzazioni, Manifestazioni e Turismo, tel. 0171.444270 — fax 0171.444247 — e-mail: giovanni.previgliano@comune.cuneo.it.

## **Articolo 31 – RINVIO**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, le parti faranno riferimento alle leggi, regolamenti e disposizioni ministeriali, emanati od emanandi, nulla escluso o riservato in materia di appalti di servizi, nonché, per quanto applicabili, alle norme del Codice Civile.

## **ARTICOLO 32 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

1. Le proposte dovranno pervenire

**entro le ore 12,00 del 21 GIUGNO 2017**

in busta chiusa indirizzata al **Comune di Cuneo — Settore Patrimonio, Attività di Piano, Valorizzazioni, Manifestazioni e Turismo — Via Roma n. 28 — 12100 Cuneo —**

Il plico predetto — contenente la documentazione amministrativa e l'offerta economica — deve essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e riportare in modo chiaro e ben leggibile il nominativo del mittente e la seguente dicitura: **“Proposta per la concessione in uso del Centro Polifunzionale di Cerialdo”**.

Saranno prese in considerazione solo le proposte arrivate entro il termine prescritto, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale.

**Il plico dovrà contenere due buste distinte con le seguenti rispettive diciture:**

**“BUSTA A – OFFERTA TECNICA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**

Contenente la seguente documentazione:

- a- attività;
- b- dotazione e allestimenti;
- c- gestione;
- d- migliorie,

il tutto come meglio precisato negli articoli precedenti.

Tutta la documentazione dovrà essere vistata e controfirmata dal/dai proponente/i, con allegati carta di identità, codice fiscale, dichiarazione di capacità a contrarre.

**“BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA”**

Contenente:

a – offerta migliorativa rispetto al canone posto a base di gara,  
anch'essa dovrà essere vistata e controfirmata dal/dai proponente/i.

**Articolo 33 - CRITERI DI VALUTAZIONE**

La valutazione della proposta sarà svolta sulla base dei criteri di cui all'allegata tabella.

**Articolo 34 - INFORMAZIONI**

Per informazioni o chiarimenti inerenti il presente avviso è possibile rivolgersi al Settore Patrimonio, Attività di Piano, Valorizzazioni, Manifestazioni e Turismo – Ufficio Patrimonio – via Roma n. 28 – Cuneo – telefono 0171.444260 – e-mail: [settore.patrimonio@comune.cuneo.it](mailto:settore.patrimonio@comune.cuneo.it) – nel seguente orario:

dal lunedì al giovedì: 9,00 – 12,00 / 15,00 – 17,00

venerdì: 9,00 – 12,00

Il presente capitolato, gli eventuali chiarimenti ed ogni informazione utile saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Cuneo [www.comune.cuneo.gov.it](http://www.comune.cuneo.gov.it).

**CAPITOLO VIII**  
**ALLEGATI**

**ALLEGATI:**

A - planimetria dei locali da assegnare in concessione;

B - criteri di valutazione.

Cuneo, 22.05.2017

Il Dirigente  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Giovanni Previgliano

