



COMUNE DI LATINA

**SERVIZIO DECORO, QUALITA' URBANA E BELLEZZA. BENI COMUNI.
UFFICIO PATRIMONIO E DEMANIO**

GARA PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DI UN'AREA VERDE ATTREZZATA CON ARREDI LUDICI, CON ANNESSO CHIOSCO BAR DESTINATO ALLA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE ALL'INTERNO DEL PARCO SAN MARCO.

CAPITOLATO D'ONERI

Art. 1 - FINALITA' ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

Il Comune intende affidare una porzione recintata del Parco San Marco ove è presente un chiosco-bar da adibire ad attività di pubblico esercizio (somministrazione di alimenti e bevande), con relative strutture di servizio (locali igienico-sanitari, ripostiglio, magazzino, gazebo).

L'affidamento, oltre alla gestione del chiosco-bar, prevede la possibilità di svolgimento di attività culturali, sociali, ludiche e ricreative durante il corso dell'anno.

L'attività di pubblico esercizio, così come l'apertura e chiusura del parco nonché lo svolgimento di eventi a vario titolo, dovrà essere esercitata per tutto il tempo dell'anno, limitatamente agli orari annuali di apertura del parco, con apertura giornaliera dalle 8.00 alle 18.00 nel periodo autunnale/invernale e dalle 8.00 alle 22.00 nel periodo primavera/estate.

Viene fatta salva la possibilità di richiedere, in occasione di particolari eventi/iniziative, deroghe agli orari che dovranno comunque essere espressamente autorizzate dall'amministrazione comunale ma che comunque non potranno protrarsi prima delle 7.00 e non oltre le ore 24.00 di ogni giorno.

L'area del chiosco-bar, delle relative strutture di servizio e quella di ristoro, meglio individuate e definite nella cartografia allegata, sono affidate nello stato e consistenza in cui si trovano.

In caso di forti piogge o in condizioni meteorologiche avverse che potrebbero mettere a rischio l'incolumità pubblica, previa comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio e Demanio, il parco dovrà essere chiuso al pubblico.

Art. 2 - CARATTERISTICHE E CONDIZIONI PREVISTE.

La gestione complessiva comprende:

- utilizzo dell'area del parco per lo svolgimento annuale, di attività culturali, sociali, ludiche e ricreative, nelle zone individuate nelle planimetrie di cui agli allegati "A e B" e come dettagliatamente descritto agli art. 5 e 11 - obblighi del concessionario/altri obblighi del concessionario.
- chiosco adibito a bar con relative strutture di servizio (servizi igienici, ingresso, deposito, spogliatoio) ed area di ristoro di pertinenza e le recinzioni ed i cancelli di accesso del parco;
- servizi di sorveglianza e presidio del parco, custodia con apertura e chiusura dei cancelli di accesso, servizi diversi di pulizia dei vialetti del parco;

Il concessionario dovrà essere in possesso, alla data di presentazione dell'offerta, ed a pena di esclusione, dei requisiti personali e professionali previsti dalla L.R. n. 21 del 29/11/2006 e del D.Lgs. 59 del 26/03/2010 e relativi alla somministrazione di alimenti e bevande.

Al termine del contratto o alla sua anticipata cessazione per qualsivoglia motivo, decadrà l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, senza nulla a pretendere da parte dell'assegnatario.

Il concessionario dovrà richiedere all'Amministrazione comunale apposite autorizzazioni preventive quando intenda realizzare nel corso dell'anno iniziative/eventi che coinvolgano non solo le aree di ristoro di pertinenza del chiosco-bar ma anche altre aree del parco nelle quali svolgere attività culturali, sociali, ludiche e ricreative.

L'Amministrazione comunale garantisce la pubblica illuminazione nell'intero parco e nelle aree non pertinenti al chiosco-bar.

Il concessionario provvederà all'obbligo di assicurazione sulla responsabilità civile verso terzi del chiosco-bar e relativi servizi e delle aree di ristoro pertinenti sulle quali si svolgerà l'attività di alimentazione e somministrazione di bevande, nonché, anche se temporanea, delle aree sulle quali si svolgeranno le attività culturali, sociali, ludiche e ricreative, nelle ore di apertura del parco, per tutto il periodo di durata della concessione, così come meglio specificato all'art. 10.

In caso di aggiudicazione, per l'avvio dell'attività dovranno essere presentati elaborati con planimetrie dell'area da destinare al chiosco-bar ed alle strutture di servizio con il suo corretto posizionamento, piante e sezioni e prospetti dell'installazione proposta, schede tecniche dei materiali, relazioni tecniche ed illustrative sia per gli arredi interni che per gli esterni;

- arredare con tavoli e sedie di colori e toni tenuti in armonia con il contesto, in legno o in metallo di struttura leggera, forme e materiali tradizionali o contemporanei;
- allestire il chiosco adibito a bar e le aree di pertinenza nonché realizzare le opere accessorie (progetto di massima) a proprie cura e spese, per rendere fruibile il punto di ristoro nel più breve tempo possibile;
- realizzare a proprie cura e spese il progetto gestionale dell'area del chiosco adibito a bar e relativi servizi, per un periodo di anni 6, decorrenti dalla data di attivazione del servizio, che dovrà intervenire entro 60 giorni dalla data della stipula del contratto;
- le realizzazioni di cui ai precedenti punti dovranno essere autorizzate mediante approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
- presentare il progetto migliorativo soltanto dopo che sia divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva della concessione;
- realizzare entro l'inizio del periodo estivo successivo alla consegna dell'area e/o comunque entro 60 giorni dall'ottenimento delle autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attivazione del chiosco-bar e delle relative strutture di servizio (servizi igienici, ingresso, deposito, spogliatoio) ed eventuale sistemazione dell'area di ristoro di pertinenza.

Per l'eventuale recupero e riqualificazione (manutenzione straordinaria) del chiosco-bar con relative strutture di servizio (servizi igienici, ingresso, deposito, spogliatoio), sistemazione dell'area di ristoro di pertinenza ed il ripristino e la manutenzione delle recinzioni e dei cancelli di accesso del parco, il concessionario dovrà:

- presentare progetto definitivo formato da elaborati grafici contenenti disegni tecnici in scala adeguata con le caratteristiche della struttura e con tutti i riferimenti allo stato di fatto.

Eventuali nuovi sistemi di adduzione e distribuzione degli impianti tecnologici realizzati dovranno essere il più possibile inglobati e mascherati tramite idonei accorgimenti ed i corpi tecnici andranno posizionati all'interno del locale.

Un eventuale nuovo impianto elettrico dovrà essere realizzato in conformità alla normativa vigente e dovrà essere eseguito a regola d'arte.

Per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo potranno essere usati impianti a scelta dell'assegnatario che garantiscano gli standard necessari.

Art. 3 - DECORRENZA

Tutti gli effetti attivi e passivi della concessione decorreranno dalla data di stipula del relativo contratto.

La concessione avrà durata di anni **6 (sei)** decorrenti dalla data di attivazione del servizio, che dovrà intervenire entro 60 giorni dalla data della stipula del contratto. Il verbale di consegna verrà redatto in contraddittorio tra le parti, entro 15 giorni dalla stipula del contratto di concessione.

Alla scadenza la concessione termina di diritto, senza possibilità di rinnovo e proroga taciti e senza necessità di disdetta o comunicazione alcuna tra le parti.

Viene ammessa la proroga tecnica che si renda necessaria al solo scopo di avviare o completare la nuova procedura selettiva del contraente.

Art. 4 - CANONE DI CONCESSIONE, PAGAMENTO E UTENZE.

Il canone annuo da pagarsi al Comune, non ribassabile, è quantificato in € 8.600,00 (euro ottomilaseicento,00), iva di legge esclusa.

Detto importo si intende complessivamente remunerativo per l'utilizzo del chiosco-bar, delle relative strutture di servizio e dell'area di ristoro pertinenziale date in gestione.

Il concessionario si impegna a versare il canone annuo mediante due rate semestrali anticipate di pari importo.

La prima rata deve essere versata prima della redazione del verbale di consegna dell'area concessa e le successive saranno versate entro dieci giorni dall'inizio del semestre cui si riferiscono (entro il 5 gennaio ed entro il 5 luglio di ogni anno di durata del contratto).

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune di Latina, mediante bonifico bancario alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario.

Le parti convengono di aggiornare annualmente il canone di concessione alle variazioni intervenute nell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati in misura pari al 100% delle variazioni stesse.

Le parti convengono che l'aggiornamento del canone decorre automaticamente dal mese successivo al primo anno di conduzione, in base alle variazioni dell'ISTAT relative all'anno trascorso.

In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto.

Il pagamento del canone convenuto non potrà essere sospeso o ritardato, fatto salvo il diritto del conduttore di far valere le sue eventuali ragioni in separato giudizio.

In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 CC) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi del presente capitolato.

Sono a carico del concessionario le seguenti utenze:

- canoni utenze del chiosco-bar, delle relative strutture di servizio e delle aree di ristoro di pertinenza (acqua potabile, scarico acque, energia elettrica, telefono, ecc.);
- gli oneri relativi allo smaltimento dei rifiuti.

Le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua sono a totale carico del Concessionario. Entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione l'amministrazione comunale dovrà procedere a verificare l'intestazione di tutte le utenze, nessuna esclusa.

Art. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.

Il concessionario, con la stipula del contratto di concessione, si impegna ed obbliga a quanto segue:

1) Utilizzo della struttura a chiosco-bar con relative strutture di servizio (servizi igienici, ingresso, deposito, spogliatoio) e dell'area di ristoro di pertinenza, nonché delle aree sede di svolgimento di eventi/iniziativa diversi, per le finalità cui gli stessi sono destinati (Parco pubblico), impegnandosi ad offrire un servizio di ristoro e di svago a tutte le persone che fruiscono il parco, mantenendo la zona di pubblico esercizio ed a sostituire a proprie spese, gazebo, verande, ombrelloni, tavoli, sedie e panchine, così anche la zona sede degli eventi, mantenendo tutte le attrezzature in perfetto stato di manutenzione e provvedendo al ripristino ed alla manutenzione delle recinzioni e dei cancelli di accesso del parco;

2) Garantire la custodia, gestione, regolare manutenzione e pulizia dell'area e del chiosco-bar compreso relative strutture di servizio affidati in concessione, meglio definiti nella cartografia allegata;

3) Provvedere a proprie spese, per l'area chiosco-bar compreso servizi igienici, ripostiglio, ingresso, spogliatoio ed aree di ristoro di pertinenza:

- alla sistemazione generale delle aree e strutture date in concessione;
- alla manutenzione ordinaria di tutte le strutture compresi i relativi impianti (idrici, igienicosanitari/ fognari, elettrici, riscaldamento, gas, ecc.), atta a conservare le stesse nelle condizioni migliori di efficienza e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, mediante la sostituzione o riparazione di parti alle quali vengono arrecati danni o soggette a normale usura, nonché di suppellettili, arredi e attrezzature già in dotazione;

4) Provvedere alle seguenti operazioni giornaliere e periodiche:

operazioni giornaliere:

- locali chiosco-bar, aree di ristoro di pertinenza, oggetto della somministrazione di alimenti e bevande: lavaggio ed igienizzazione di tutte le apparecchiature ed attrezzature impiegate secondo proprio programma HCCP, lavaggio dei pavimenti e delle pareti e loro disinfezione, spolveratura e pulizia generale dei tavoli, delle sedie, delle panche ed altri arredi, delle porte interne ed esterne, compresa la fornitura di tutti gli accessori di servizio e prodotti di pulizia necessari;
- servizi igienici di pertinenza del chiosco-bar: lavaggio dei pavimenti, delle pareti, degli apparecchi igienico-sanitari e loro disinfezione, spolveratura e pulizia generale delle porte interne ed esterne, compresa la fornitura di carta igienica, sapone e carta asciugamani e di tutti i prodotti di pulizia necessari;
- pulizia quotidiana del servizio igienico pubblico e fornitura del materiale igienico di facile consumo. Il bagno dovrà essere chiuso e la chiave verrà consegnata all'utente che ne richiede l'utilizzo;
- raccolta rifiuti: pulizia/spazzamento compreso lo svuotamento dei cestini (mattina e pomeriggio), raccolta delle cartacce e rifiuti abbandonati e conferimento in appositi

contenitori, questi ubicati in luogo idoneo concordato/definito con l'Azienda del Comune per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;

- pulizia giornaliera dell'intera area oggetto della presente concessione, da effettuarsi attraverso il regolare svuotamento dei cestini, la pulizia dei vialetti di accesso e delle aree adiacenti al chiosco, la pulizia delle strutture ludiche e degli elementi di arredo;
- verificare il corretto funzionamento del sistema di videosorveglianza e, qualora si rilevassero manomissioni, provvedere alla manutenzione e riparazione;

operazioni periodiche:

- massimo ogni due mesi, pulizia dei canali di gronda, dei pluviali e relativi pozzetti di scarico al piede degli stessi;
- magazzino e ripostiglio/ricovero attrezzature: massimo ogni tre mesi, pulizia generale, spazzamento e raccolta dei rifiuti con conferimento in appositi contenitori, questi ubicati in luogo idoneo concordato/definito con l'Azienda del Comune per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- eventuali procedure amministrative e concessorie con SIAE;
- settimanale conferimento dei rifiuti o altra frequenza e modalità di conferimento da concordare con l'Azienda del Comune per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Tali attività dovranno rispettare il criterio di raccolta e conferimento dei rifiuti in modo differenziato tra loro (esempio: carta, plastica, vetro, ferro, verde, frazione secca, umido, ecc....);
- taglio periodico dell'erba dell'area pertinenziale annessa al chiosco - bar con cadenza settimanale nel periodo primaverile, quindicinale nel periodo estivo ed autunnale mentre non verrà effettuato nel periodo invernale e comunque quando l'erba raggiunge un'altezza massima di 6 cm.. La rasatura del prato erboso deve essere eseguita con apposite macchine tosaerba a ventola con lama rotativa con modalità mulching, fatto salvo il primo taglio primaverile per il quale deve essere prevista la raccolta dell'erba (modalità non mulching);
- manutenzione ordinaria delle strutture ludiche o quant'altro assegnato al Concessionario per lo svolgimento delle attività di gestione, manutenzione degli elementi di arredo presenti nel parco, compresi la recinzione e i cancelli e manutenzione degli impianti di illuminazione;
- attività di vigilanza generale per la prevenzione ed il controllo di atti vandalici o di utilizzi impropri degli spazi dati in concessione (accesso con motorini, uso delle strutture ludiche da parte di ragazzi/e con età superiore a quella consentita dalle strutture stesse, ecc.);
- promozione ed organizzazione di eventi da tenersi nel parco (teatro delle marionette, animazione per bambini, piccoli concerti, ecc.) secondo il calendario presentato in sede di gara;

5) Arredare con tavoli e sedie di colori e toni tenuti in armonia con il contesto, in legno o in metallo di struttura leggera, forme e materiali tradizionali o contemporanei;

6) Stipulare, assumendosi i relativi oneri, apposita polizza assicurativa "Globale fabbricati e rischi di conduzione degli immobili"; (N.B. tutti gli immobili comunali sono già assicurati, ma è opportuno un'altra polizza propria del concessionario)

7) Provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e a presentare la documentazione e/o le dichiarazioni prescritte dalla normativa di settore vigente per l'avvio del pubblico esercizio;

8) Provvedere a sua esclusiva cura e spese alla realizzazione degli allacci alle reti dei servizi e sotto servizi e/o dei contratti per le utenze necessarie per svolgere l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, acque di scarico, acquedotto, gas, energia elettrica, telecomunicazione, nonché alla relativa richiesta dei permessi e delle autorizzazioni necessarie;

9) Provvedere a sue spese al pagamento dei consumi relativi alle utenze descritte al punto precedente, nonché all'attivazione/intestazione delle stesse;

10) Esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa statale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia;

11) Richiedere preventiva autorizzazione dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Latina per eventuali interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile;

12) Acquisire a proprio nome ed a propria cura e spese eventuali nuove autorizzazioni, licenze, permessi o nulla osta, comunque denominati, di competenza di Pubbliche Autorità (Comune compreso) necessari per ogni futura realizzazione;

13) Non installare macchine automatiche per il gioco d'azzardo;

14) Divieto di sosta di qualsiasi automezzo, anche di proprietà od a servizio della gestione, con la sola esclusione dei mezzi necessari alle operazioni di manutenzione, di carico e scarico merci, per

il tempo strettamente necessario alla loro esecuzione e alle operazioni. Ogni altro comportamento verrà sanzionato ai sensi del codice della strada;

15) Obbligo insindacabile di chiusura del parco quando il Sindaco o l'ufficio Tecnico o l'ufficio di Polizia Locale lo impongano, per qualsiasi motivo, con apposito provvedimento;

16) Provvedere a propria cura e spese, all'organizzazione di iniziative/eventi culturali, sociali, ludiche e ricreative, all'interno del parco, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, ed all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni prescritte dalla normativa di settore vigente per l'avvio e lo svolgimento di tali attività, così come a presentare la documentazione e/o le dichiarazioni prescritte dalla stessa normativa, nonché alla custodia, gestione, regolare manutenzione/sistemazione generale iniziale e finale delle aree interessate.

17) Manutenzione straordinaria:

Divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva della concessione/assegnazione, l'aggiudicatario avrà titolo per:

a) predisporre il progetto definitivo per la manutenzione straordinaria secondo le indicazioni della propria offerta oltre che nel rispetto delle norme in materia di edilizia-urbanistica;

b) presentare relative istanze (SCIA/CILA/etc...) al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Latina;

18) Successivamente alla stipula del contratto di concessione e del verbale di consegna dell'area, qualora esegua nuovi lavori, il concessionario deve:

a) realizzare/ultimare entro 60 giorni dal verbale di consegna o dall'ottenimento delle autorizzazioni Comunali, le opere di manutenzione straordinaria;

b) presentare una SCIA al S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Latina per l'avvio dell'attività di pubblico esercizio;

19) Garanzia: fidejussione di un importo pari al valore delle eventuali migliorie, offerte in fase di gara, per tutta la durata del contratto. La fidejussione dovrà avere quale unico beneficio il Comune di Latina e soggetta a riscossione a semplice richiesta del beneficiario;

20) Cedere gratuitamente al Comune, al termine del contratto di concessione, le migliorie eseguite alla struttura oggetto di concessione in buono stato di conservazione generale, che entrerà nella piena e libera disponibilità del Comune, compresa ogni eventuale incorporazione o miglioria. Nessun indennizzo, rimborso e/o compenso a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario;

21) Rendere immediatamente fruibile l'utilizzo del parco, garantendo l'apertura, la chiusura, la pulizia, la sorveglianza e servizio bar, utilizzando le strutture già in dotazione;

22) Provvedere alla manutenzione straordinaria delle eventuali migliorie apportate al parco ed alle relative strutture, solamente dopo accordo e specifica autorizzazione preventiva richiesta all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Latina.

Il Chiosco incluso nel parco oggetto di concessione dovrà essere adibito esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusi i super alcolici, pena la decadenza della concessione. Al Concessionario, per tutta la durata della concessione, è vietato mutare, pena la risoluzione del contratto, la destinazione d'uso dei locali. All'interno dell'immobile sono installate le apparecchiature di registrazione e controllo dell'impianto di videosorveglianza che il Concessionario si impegna a non manomettere ed a consentire al personale inviato dal Comune ad accedere all'interno del locale per l'acquisizione delle immagini registrate.

Il Concessionario non potrà apportare innovazioni o migliorie all'immobile concesso senza il consenso espresso dell'Amministrazione. Eventuali migliorie autorizzate verranno, comunque, acquisite dall'Amministrazione Comunale senza alcun diritto per il Concessionario a ulteriori compensi o rimborsi.

Alla scadenza della concessione, anche se anticipata per revoca, per decadenza o per recesso, il Concessionario dovrà riconsegnare all'Amministrazione Comunale la struttura in perfette condizioni. Tutte le attrezzature, gli arredi eventualmente installati dal Concessionario dovranno essere rimossi a sua cura e spese entro 30 giorni dal termine della scadenza contrattuale.

Sarà a carico del Concessionario la manutenzione atta a garantire la perfetta efficienza dell'arredamento, delle attrezzature e dei servizi del chiosco-bar, la pulizia di tutti i locali assegnati in uso, la retribuzione per il proprio personale e gli approvvigionamenti della merce.

Il Concessionario, inoltre, ha la facoltà/possibilità di:

- chiusura di un numero di giorni da concordare con il Comune con preavviso scritto di almeno 15 giorni, per feste nazionali o religiose - Natale, Pasqua, ecc.
- eventuali chiusure straordinarie nell'anno; tali, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune previa apposita richiesta da presentare almeno 15 giorni prima.

Art. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono della struttura e delle aree annesse, oggetto del presente bando, sono a carico del Concessionario.

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle operazioni necessarie al mantenimento in buono stato dell'area verde e dell'annesso chiosco.

La Concessionaria si impegna alla riparazione e alla sostituzione di tutti i componenti di consumo e delle attrezzature utilizzate per la manutenzione.

Rientrano nella manutenzione ordinaria gli interventi relativi a:

- l'impianto idrico sanitario,
- l'impianto termico,
- l'impianto fognario,
- l'impianto elettrico.

La manutenzione ordinaria relativa ad opere in ferro, opere edili, opere da serramentista (legno e ferro), tinteggiatura e verniciatura, arredi e attrezzature, marciapiedi, aree destinate a verde, sono poste direttamente a carico del concessionario con le seguenti modalità:

- Infissi: sostituzione di vetri, serrature, recinzioni, serrande, cancelli, porte e finestre nel caso in cui il danno sia stato causato dal concessionario, un suo affiliato o un suo autorizzato, nonché da terzi, il concessionario provvederà alla riparazione e/o sostituzione con oneri a proprio totale carico.
- Locali, spazi esterni e area verde: tinteggiatura, imbiancatura, verniciatura, disinfezione, pulizia ed igiene, disinfestazione.
- Arredi ed attrezzature: sostituzione in caso di danni e/o incuria provocati dal concessionario, da un suo affiliato o un suo autorizzato, nonché da terzi.
- Aree esterne destinate a verde o a gioco: manutenzione dell'area verde e manutenzione, riparazione e sostituzione delle strutture ludiche.
- Servizi igienici: deve essere garantita, nonché controllata, l'apertura dei servizi igienici con ingresso esterno al chiosco bar durante l'orario di apertura degli stessi.

Sono, altresì, a carico del Concessionario tutte le opere di straordinaria manutenzione rese necessarie per incuria, per improprio utilizzo, per mancata esecuzione dell'ordinaria manutenzione.

Le spese e la realizzazione delle opere e degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui sopra sono poste a carico del Concessionario che si impegna ad eseguire nel rispetto della normativa vigente, art. 3, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001.

Per manutenzioni straordinarie si intendono tutte quelle che non sono di natura ordinaria ed, in particolare, gli interventi sulle strutture murarie, sugli impianti idrici e di riscaldamento derivanti da problematiche non connesse all'uso; sono da considerarsi manutenzioni straordinarie tutti gli adeguamenti che dovessero interessare le strutture per sopraggiunte modifiche normative.

Sono, altresì, da intendersi straordinari gli interventi che, con un lasso di tempo pluriennale, interessino una ristrutturazione complessiva delle strutture oggetto della presente concessione.

Tutte le opere di manutenzione straordinaria dovranno essere previamente comunicate e autorizzate dal Concedente che dovrà esprimersi al riguardo con una propria valutazione di fattibilità, potendo, altresì, in qualsiasi momento, effettuare verifiche, controlli e sopralluoghi.

Rientrano nella manutenzione straordinaria, a carico del concessionario, i seguenti interventi:

- Impianto elettrico: riparazioni di danni causati da fenomeni atmosferici, messa a norma in conformità di eventuali nuove disposizioni legislative, nuovi impianti elettrici e manutenzione.
- Impianto idraulico e produzione di acqua calda: sostituzione di radiatori, caldaie in quanto non più riparabili, riparazioni a tubazioni incassate nei muri o nei pavimenti, realizzazione e manutenzione di nuovi impianti.
- Infissi: rifacimento porte, finestre, cancelli e serramenti in genere.
- Locali, spazi esterni: interventi sulla struttura portante (muratura, strutture metalliche e/o in legno), copertura tetti ed impermeabilizzazione, imbiancatura esterna nel caso in cui si richiedano attrezzature particolari, rifacimento completo di cancelli, recinzioni, infissi, pavimentazioni, piastrellature.
- Arredi ed attrezzature: rinnovo periodico dovuto al normale deterioramento d'uso.
- Aree verde: rifacimento totale e manutenzione periodica dell'area pertinenziale entro la recinzione, oggetto del presente bando.

Art. 7 – OBBLIGHI DEL COMUNE.

Sono a carico del Comune:

- taglio dell'erba del parco, esterno all'area recintata oggetto del presente bando: da marzo a ottobre secondo programma di manutenzione del verde pubblico;
- la potatura siepi secondo programma di manutenzione del verde pubblico;
- la potatura, o l'abbattimento qualora ne ricorrano i casi, delle piante (alberature ed arbusti);
- il ripristino e la manutenzione dell'impianto di illuminazione del parco;
- la manutenzione del laghetto e del relativo impianto idrico;
- la manutenzione della fontanella;
- il ripristino e la manutenzione dei vialetti pedonali;
- il ripristino e la manutenzione degli impianti tecnologici di adduzione (acquedotto, energia elettrica, fognario, ecc.) del parco.

Art. 8 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE.

Al concessionario è fatto espresso divieto di cessione del contratto di concessione del chiosco-bar e dell'area di ristoro di pertinenza.

L'oggetto della concessione non può essere fatta oggetto di sub concessione, anche parziale.

Del pari, anche se l'attività di somministrazione può, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 8 del presente capitolato, essere esercitata da un soggetto preposto dal concessionario, il pubblico esercizio attivato nell'area oggetto di concessione deve essere intestato al concessionario.

Nel caso in cui durante il periodo di vigenza del contratto di concessione, cessioni di azienda, trasformazioni societarie di qualsiasi genere, fusioni o scissioni riguardino il soggetto concessionario, tali circostanze devono essere preventivamente comunicate da quest'ultimo al Comune di Latina dichiarando il possesso anche da parte del soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione o da parte del cessionario di tutti i requisiti previsti per i "Soggetti ammessi a presentare offerta" dalle procedure di gara.

In ogni caso gli atti di trasformazione, fusione, scissione riguardanti il soggetto concessionario non hanno effetto nei confronti del Comune di Latina fino a che il cessionario ovvero il soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione, fusione o scissione non abbia dichiarato e/o documentato l'effettivo possesso di tutti i requisiti previsti dal presente capitolato.

Nei sessanta giorni successivi alla realizzazione di tale ultimo adempimento il Comune di Latina può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto di concessione e di gestione dell'attività con effetti risolutivi sulla situazione in essere laddove, in relazione alle dichiarazioni e/o documentazioni rese non risultino, in base alle verifiche effettuate, sussistere in capo al soggetto subentrante i requisiti previsti dal bando di gara.

Art. 9 – SOGGETTO PREPOSTO ALL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE.

Se non coincidente con il concessionario quest'ultimo deve, in funzione della stipula del contratto di concessione dell'area, comunicare il nominativo del soggetto preposto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

A tale comunicazione deve essere obbligatoriamente allegata la dichiarazione sostitutiva resa dal preposto.

Nel caso in cui durante il periodo di vigenza della concessione il concessionario dovesse individuare nuovi o diversi soggetti preposti all'attività di somministrazione, deve esserne data preventiva comunicazione al Comune concedente ed anche a tale comunicazione deve essere obbligatoriamente allegata, per la verifica da parte del Comune di Latina, la dichiarazione in merito al possesso dei requisiti generali, morali e professionali di cui al comma precedente e prescritti dalle procedure di gara da parte del nuovo soggetto preposto dal concessionario allo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Art. 10 – GARANZIE: CAUZIONE DEFINITIVA, COPERTURE ASSICURATIVE.

Il concessionario dovrà presentare la cauzione definitiva stabilita nella misura pari al 10% dell'importo contrattuale, che deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto di concessione.

La cauzione definitiva deve essere prestata/costituita nelle forme di legge (art. 103 D.Lgs. 50/2016).

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata della concessione a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dal presente Capitolato, del risarcimento danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune di Latina dovesse eventualmente sostenere durante la concessione per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o di inesatto adempimento dei suoi obblighi, o di cattiva esecuzione del servizio da parte del concessionario, ivi compreso il maggior costo che il Comune di Latina dovesse sostenere

qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del concessionario stesso. Si precisa che il mancato pagamento del premio assicurativo da parte del concessionario non potrà costituire motivo per non procedere al versamento della somma assicurata in caso di richiesta da parte della stazione appaltante.

La cauzione verrà in ogni caso incamerata qualora il concessionario dovesse senza valido e giustificato motivo chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la durata della concessione o comunque di fatto interrompere l'erogazione del servizio senza preavviso o giustificato motivo.

Resta salvo per il Comune di Latina l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione nel caso in cui il Comune di Latina abbia dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro due mesi dalla richiesta scritta del Comune.

Il concessionario esonera espressamente il Comune di Latina da ogni responsabilità per danni alle persone od alle cose anche di terzi che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto del presente capitolato e da ogni attività in genere, comprese le attività primarie, secondarie e accessorie, nulla eccettuato o escluso.

Il concessionario è direttamente responsabile verso il Comune di Latina e/o verso terzi dei danni causati per sua colpa e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati per sua colpa da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa concessa.

Il concessionario è, inoltre, in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia e dalla negligenza propria e del personale alle proprie dipendenze, nonché della malafede o della frode nell'impiego di materiali e attrezzature tecniche.

Il concessionario, pertanto, ha l'obbligo prima della stipula del contratto di concessione di contrarre, mantenendola accesa per tutta la durata della concessione, idonea polizza assicurativa RCT/RCO che copra eventuali danni verso terzi, compreso il Comune di Latina ed il personale dello stesso, o subiti dai prestatori d'opera, a copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione dei servizi oggetto della concessione di cui al presente capitolato con espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande, che esoneri il Comune da qualsiasi tipo di responsabilità. Tale polizza assicurativa dovrà avere un massimale unico, per sinistro e persone cose o animali, adeguato al rischio e comunque non inferiore a:

- R.C.T. (Responsabilità civile verso terzi):

- € 2.000.000,00 (due milioni) per sinistro;
- € 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila) per danni a persone;
- € 1.000.000,00 (un milione) per danni a cose e animali;

- R.C.O. (Responsabilità civile verso prestatori di lavoro):

- € 2.000.000,00 (due milioni) per sinistro;
- € 1.000.000,00 (un milione) per danni a persone;

- Copertura rischio locativo:

- € 200.000,00 (duecentomila) per sinistro.

I massimali assicurati non costituiscono limitazioni delle responsabilità del concessionario, né nei confronti del Comune, né nei confronti dei terzi danneggiati.

Il contratto di assicurazione, dovrà inoltre specificatamente richiamare almeno le seguenti clausole da non intendersi come esaustive rispetto alle condizioni da garantire:

- 1) Definizione estesa di terzi, con qualifica di terzo al Comune di Latina;
- 2) Responsabilità civile derivante dalla conduzione-gestione manutenzione ordinaria;
- 3) Proprietà ed uso di macchinari e attrezzature;
- 4) Servizio di gestione Bar;
- 5) Distribuzione manuale e/o automatica di cibi, bevande e simili;
- 6) D. Lgs. 81/2008;
- 7) Danni da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas, elettricità, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa;
- 8) Danni da sospensione o interruzione attività almeno fino a 50.000 euro;
- 9) Rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Latina.

Il concessionario comunicherà tempestivamente il verificarsi di eventuali infortuni o incidenti verificatisi durante l'attività ed accorsi all'utenza.

Il concessionario dovrà munirsi anche di polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione per danni ed atti vandalici agli impianti tecnologici, all'arredamento ed alle attrezzature in esso contenuti di proprietà comunale.

All'atto della sottoscrizione del contratto dovrà essere fornita copia di tali polizze.

La mancata stipulazione delle polizze assicurative di cui sopra determina la revoca dell'affidamento.

Il concessionario si impegna a mantenere le coperture assicurative per tutta la durata del contratto.

Art. 11 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLO SVOLGIMENTO DELLA ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE.

Il pubblico esercizio deve essere sempre aperto al pubblico per tutto il tempo dell'anno, limitatamente agli orari annuali di apertura del parco.

Eventuali periodi di chiusura per necessità istituzionali, feste religiose o feste nazionali dovranno essere concordati con il Comune con preavviso scritto di almeno 15 giorni.

Eventuali chiusure straordinarie nell'anno, potranno essere preventivamente autorizzate dal Comune previa apposita richiesta da presentare almeno 15 giorni prima.

Nell'ambito dell'area concessa può svolgersi esclusivamente l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, (con le eventuali attività complementari di intrattenimento e svago con detta destinazione compatibili) da esercitarsi nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro (D. Lgs. n. 81/2008), previdenziale, contributiva e assicurativa, oltre che dei regolamenti/ordinanze comunali in materia di orari dei pubblici esercizi e di emissioni sonore, anche con riferimento ai contenuti del Piano Acustico comunale. Lo svolgimento delle predette attività è interamente ed esclusivamente a carico e ricade sotto la responsabilità esclusiva del concessionario, con esclusione di qualsiasi onere o responsabilità a carico del Comune concedente.

L'attività di pubblico esercizio è sottoposta alla normativa di carattere igienico-sanitario, di sicurezza e ordine pubblico vigente in materia. In ogni caso l'attività del pubblico esercizio, fatta salva la possibilità di richiedere, in occasione di particolari eventi, deroghe da indirizzare al Comune di Latina e che dovranno da quest'ultimo essere espressamente autorizzate, non può protrarsi oltre le ore 24.00 di ogni giorno.

L'autorizzazione per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande non sarà trasferibile in locali e spazi diversi da quelli dati in concessione.

Art. 12 - ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.

Il concessionario è obbligato a tutte le spese di acquisto e installazione delle attrezzature, quelle di gestione, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria per gli interventi di miglioria per i quali il concessionario si è obbligato a realizzarli secondo quanto indicato e proposto in sede di gara e secondo i tempi e modalità previste, di riparazione, oltre che i pagamenti relativi alle utenze, imposte e tasse presenti e future (ad es. acqua, luce, gas, tarsu, tari, ecc. nessuna esclusa) sono ad esclusivo carico del concessionario.

Il concessionario deve inoltre nel rigoroso rispetto della disciplina normativa in materia di sicurezza sul lavoro (D. Lgs n. 81/2008) e quindi anche avvalendosi, richiedendo o prescrivendo l'utilizzo di tutti i necessari dispositivi di protezione individuale e collettiva se necessari:

1) collocare nell'area coperta/scoperta di ristoro fatta oggetto di concessione cestini portarifiuti di qualità e quantità adeguate, in colori tenuti in armonia con il contesto, in legno o in metallo di struttura leggera;

2) procedere al quotidiano svuotamento o in modo tale che non si verifichino accumuli di rifiuti al loro interno dei cestini installati nell'area fatta oggetto di concessione, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere in regola con tutti gli obblighi di legge previsti in ambito lavorativo;

3) procedere al controllo (presidio), sorveglianza e custodia (apertura e chiusura) del parco, comprendente:

- controllo quotidiano dell'area del parco, almeno due volte nell'arco della giornata, provvedendo a:

- segnalare all'Ufficio Manutenzioni del Comune di qualsiasi deterioramento o danneggiamento di manufatti ed impianti in genere o di essenze vegetali che possano avere rilevanza sotto il profilo della pubblica incolumità;
- segnalare al Comando di Polizia Locale del Comune di qualsiasi evento, comportamento azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti il parco che possano avere rilevanza sotto il profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità;

- apertura e chiusura dei cancelli di accesso al parco secondo il seguente calendario:

- periodo dal 1 maggio al 30 settembre dal lunedì alla domenica continuativamente, dalle ore 8,00 alle ore 22,00 da prorogarsi massimo alle ore 24,00 previa autorizzazione del Comune;
- periodo dal 1 ottobre al 30 aprile dal lunedì alla domenica continuativamente, dalle ore 8,00 alle ore 18,00 e comunque da determinarsi con Ordinanza del Sindaco;

4) procedere alla pulizia generale vialetti del parco, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere in regola con tutti gli obblighi di legge previsti in ambito lavorativo, comprendente:

- quotidiana pulizia/spazzamento, raccolta foglieame, asportazione di erbacce/graminacee,
- sassi e ramaglie;

- svuotamento dei cestini porta rifiuti (mattina e pomeriggio) con pulizia dell'area circostante agli stessi;
- deposito in appositi contenitori dei suddetti rifiuti, ubicati in luogo idoneo concordato con l'Azienda del Comune per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- Settimanale conferimento o altra frequenza e modalità di conferimento da concordare con l'Azienda del Comune per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Tali attività dovranno rispettare il criterio di raccolta e conferimento dei rifiuti in modo differenziato tra loro (esempio: carta, plastica, vetro, ferro, verde, frazione secca, umido, ecc....);

5) attivarsi e segnalare alle Forze dell'Ordine (Carabinieri, Polizia, Comando di Polizia Locale) qualsiasi evento, comportamento o azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti l'area concessa e quella limitrofa che possano avere rilevanza sotto il profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità;

6) organizzare direttamente o su proposta dell'Amministrazione Comunale lo svolgimento annuale, di attività culturali, sociali, ludiche e ricreative, mediante apposito programma annuale da definire in accordo con l'Amministrazione e comunque previa autorizzazione della stessa, provvedendo alla complessiva gestione dei diversi eventi/iniziative, avendo cura a proprie spese di tutto quanto occorrente per l'organizzazione/realizzazione e lo svolgimento delle stesse.

Art. 13 - AVVIAMENTO.

Concedente e Concessionario convengono e precisano che non trovano applicazione le disposizioni in materia di locazione incompatibili con il regime concessorio e, in particolare, non trovano applicazione gli articoli 8, 27, 28, 29, 34, 38, 39 e 40 della legge 392/1978 ss. mm. ii.

Inoltre convengono in ogni caso che non si configura come affitto di beni immobili, ed al termine della concessione dell'area e della relativa gestione del chiosco-bar, il concessionario così come l'eventuale soggetto preposto all'attività di somministrazione non potranno rivendicare in alcun caso nei confronti di alcuno ed in particolare nei confronti del Comune di Latina il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per perdita di avviamenti commerciali.

Art. 14 - RECESSO ANTICIPATO DEL CONCESSIONARIO.

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente, dandone preavviso al Comune concedente, a mezzo lettera raccomandata a.r., almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE PER INADEMPIENZE.

Il Comune revoca la concessione e risolve unilateralmente il contratto di concessione in caso di gravi inadempimenti imputabili al concessionario.

Sono considerate, a tal fine, gravi inadempimenti:

- la mancata sottoscrizione del verbale di consegna entro 15 gg. dalla stipula del contratto di concessione, su invito del Concedente;
- la mancata conduzione e gestione del chiosco;
- la mancata presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) entro due mesi dalla data del verbale di consegna dell'area, o di altro titolo per le opere di manutenzione;
- tutti i casi di decadenza e revoca dell'autorizzazione all'esercizio del Pubblico Esercizio previsti dalle norme vigenti, principalmente contenute nel R.D. 773/1931 e ss. mm. ii. (T.U.L.P.S., si veda in particolare l'art. 100), nel relativo regolamento di attuazione (R.D. 635/1940 e ss. mm. ii.) e nella L.R. n. 21 del 29/11/2006 e ss. mm. ii. e nel D.Lgs. n. 59 del 26/06/2010;
- l'omesso pagamento del canone di concessione, anche parziale, o, fatto salvo quanto espresso all'art. 10 del presente capitolato, ritardi superiori a tre mesi, mancato pagamento che produrrà di diritto gli effetti di cui all'art. 1465 del codice civile;
- il mutato uso dell'area e delle strutture ivi insediate concesse;
- la cessione del contratto di concessione o la sub concessione dell'area e delle strutture ivi insediate concesse;
- il venir meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, della facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la pubblica amministrazione;
- il mancato esercizio, anche parziale, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel chiosco-bar non preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, fatto che produrrà oltre alla risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario il conseguente risarcimento dei danni, salvo sia intercorso giustificato motivo indipendente dalla volontà del concessionario;

- l'accertata violazione di anche uno solo degli obblighi di cui al presente capitolato. In tutti i predetti casi la risoluzione unilaterale è preceduta da contestazione scritta degli addebiti con fissazione di un termine non inferiore a cinque giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe. Nei casi predetti il Comune procede ad incamerare la cauzione definitiva. Trovano, inoltre, applicazione tutte le altre sanzioni (pecuniarie, sospensive o di altro tipo) previste in materia di pubblici esercizi. Il Comune ha inoltre titolo a risolvere unilateralmente il contratto di concessione dell'area in caso di fallimento o sottoposizione a procedure fallimentari/concorsuali del concessionario.
- Sarà equiparato all'inadempimento e quindi regolamentato secondo le prescrizioni del precedente comma, qualsiasi segnalazione da parte dei competenti uffici di igiene e sanità pubblica, in merito ad irregolarità nella conduzione del complesso.

L'Amministrazione Comunale inoltre avrà il diritto di procedere alla risoluzione del contratto per colpa del concessionario nei seguenti casi:

- se la ditta fosse dichiarata in stato fallimentare o di insolvenza o avesse richiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- se fosse dimostrata frode da parte della ditta o collusione con personale appartenente all'amministrazione Comunale;
- se si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione;
- se la ditta cedesse a terzi l'esecuzione della gestione o parte di essa.

Art. 16 – PENALI E SANZIONI.

Qualora, nei periodi di apertura, il chiosco-bar risultasse inagibile ed i servizi connessi, anche quelli di controllo del parco, sospesi per qualsiasi causa imputabile alla ditta concessionaria, verrà applicata una penale giornaliera di euro 50,00.

Qualora il periodo di inagibilità sia superiore a giorni 20, l'appalto così come previsto all'articolo 15 si risolverà di diritto.

In caso di in accertato inadempimento da parte della ditta concessionaria/assegnataria di una qualsiasi delle prescrizioni previste nel presente Capitolato l'Amministrazione comunale procederà con regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese e potrà applicare una sanzione di euro 100,00 ad euro 1.000.000.

L'Amministrazione, qualora rilevi una qualsiasi inadempienza degli obblighi contrattuali, richiederà al Concessionario di provvedere al corretto adempimento del contratto entro il termine perentorio indicato con formale richiesta del Responsabile Unico del Procedimento. Qualora non vi provveda entro il predetto termine, l'Amministrazione redigerà la contestazione e la formale messa in mora, che verrà applicata, per ogni giorno di ritardo rispetto al termine assegnato, secondo quanto di seguito riportato:

Inadempimento	Penale
Ritardo e/o mancata apertura dell'area secondo gli orari stabiliti	€ 30,00 al giorno
Mancata pulizia dell'area, delle attrezzature ludiche, degli arredi e del servizio igienico pubblico	€ 50,00 al giorno
Mancata manutenzione delle aree a verde, secondo quanto previsto nel disciplinare d'oneri	€ 80,00 al giorno
Mancata manutenzione delle strutture ludiche, degli arredi e dell'impianto di illuminazione	€ 40,00 al giorno
Mancato svolgimento del programma di eventi proposti in sede di offerta	€ 60,00 al giorno
Mancata verifica e manutenzione del sistema di videosorveglianza	€ 50,00 al giorno

Qualora il ritardo superi i 10 giorni si procederà alla risoluzione del contratto.

Qualora l'importo delle sanzioni applicate ecceda il 10% dell'importo contrattuale e superi l'importo della cauzione definitiva, si procederà alla risoluzione del contratto.

Fatte salve le cause di risoluzione previste dalla legislazione vigente l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto di affidamento ex art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa), allorché si verificano le circostanze di seguito indicate:

- mancato pagamento del canone annuale;
- mancato approntamento del punto di ristoro entro il termine massimo di giorni 60 decorrenti dalla data del verbale di consegna;

- mancata realizzazione delle attività indicate nella proposta progettuale predisposta per la partecipazione alla gara per l'affidamento della concessione;
- sospensione dell'attività di gestione che non dipenda da causa di forza maggiore, imputabile al Concessionario;
- gravi inadempienze nell'attività di gestione;
- reiterata deficienza e negligenza nell'esecuzione delle attività previste quando la gravità e la frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate in numero non inferiore a tre, compromettano la gestione delle attività stesse;
- frode o gravi violazioni nell'osservanza di disposizioni di legge, di regolamenti, nonché del presente Capitolato;
- cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo, di fallimento o di atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'affidatario;
- cessione o subappalto totale o parziale del contratto. Nel caso di cessione della ditta/impresa la prosecuzione del rapporto di servizio con la nuova ditta/impresa sarà a discrezione dell'Amministrazione comunale;
- mancata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti, quando le infrazioni debitamente accertate e contestate siano in numero non inferiore a tre.

Si precisa che il predetto elenco è meramente indicativo ed esemplificativo e non deve intendersi come tassativo ed esaustivo. Il recesso del contratto per grave inadempienza sarà comunicato al Concessionario a mezzo pec con 30 giorni preavviso, con l'esclusione di ogni formalità legale.

Qualora il Concessionario intendesse recedere dal contratto per giustificati motivi, dovrà darne preavviso all'Amministrazione comunale, che su di esso si pronuncerà, almeno tre mesi prima della data di cessazione della concessione; in tal caso la cauzione definitiva verrà incamerata dall'Amministrazione comunale.

In caso di rescissione del contratto, l'Appaltatore dovrà comunque garantire la gestione delle attività fino al subentro del nuovo Concessionario e comunque per un periodo massimo di mesi 6 (sei).

In caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione Comunale, dopo il 2° avvertimento scritto, e a suo insindacabile giudizio, dichiarerà la risoluzione del contratto con effetto immediato, fatto salvo comunque il diritto di risarcimento dei danni. Qualora sia accertato ad insindacabile giudizio dell'amministrazione Comunale, da parte degli organi tecnici comunali preposti al controllo, l'inadempimento dell'onere dell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, si disporrà inoltre l'incameramento in tutto o in parte della fidejussione a seconda dell'entità dell'inadempimento accertato.

Qualora non venga osservato il divieto di sosta di qualsiasi automezzo, anche di proprietà od a servizio della gestione, fatta eccezione la sola esclusione dei mezzi necessari alle operazioni di manutenzione, di carico e scarico merci, per il tempo strettamente necessario alla loro esecuzione o operazioni, saranno applicate sanzioni ai sensi del codice della strada.

Art. 17 – ISPEZIONE DEI BENI CONCESSI.

Il Comune di Latina, quale concedente, potrà in qualunque momento procedere all'ispezione dei beni concessi, senza preavviso al Concessionario.

Art. 18 – RESTITUZIONE DELL'AREA CONCESSA.

Salvo diverse intese tra le parti, alla scadenza della concessione, comunque intervenuta e, quindi, alla prima scadenza, ovvero alla scadenza della eventuale proroga o rinnovo concessi, in caso di recesso e nei casi previsti dalla presente convenzione, di risoluzione anticipata, l'area concessa deve essere riconsegnata al Comune nello stato e consistenza quo ante e con tutte le addizioni, modifiche o migliorie successivamente installate da parte del concessionario.

Il concessionario, pertanto, si impegna ed obbliga a riconsegnare l'area e le strutture concesse ed a cedere al Comune di Latina le eventuali migliorie realizzate in buono stato di conservazione, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il concessionario con la stipula del contratto di concessione assume l'obbligo della riconsegna dell'area e delle strutture concesse e della cessione gratuita al Comune di Latina di tutte le migliorie eseguite anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, intenda recedere unilateralmente dalla concessione/contratto prima della scadenza pattuita.

Della riconsegna dell'area verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale attestante lo stato dell'area stessa.

ART. 19 - RISPETTO DELLA NOMRATIVA SUI RAPPORTI DI LAVORO.

Il concessionario aggiudicatario dovrà osservare nei riguardi dei propri addetti, siano essi dipendenti, con contratto di collaborazione o soci, tutte le leggi, le disposizioni dei contratti collettivi nazionali di lavoro sul versante normativo e salariale, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria ed ogni altra norma vigente o che sia emanata durante l'appalto in oggetto nelle summenzionate materie, come in tema da assicurazioni sociali e di contratti pubblici che trovi comunque applicabilità al presente appalto.

Il personale impiegato dovrà rispondere ai requisiti, alle prescrizioni ed agli adempimenti previsti dalle vigenti norme igienico sanitarie.

Art. 20 - CLAUSOLA GENERALE.

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato d'oneri e dal contratto di concessione, si rimanda alle disposizioni di legge applicabili in materia di concessione di aree soggette ad uso pubblico, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'oggetto.

Art. 21 - FORO COMPETENTE.

Per qualunque contestazione relativa al contratto di concessione dell'area è competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Latina.

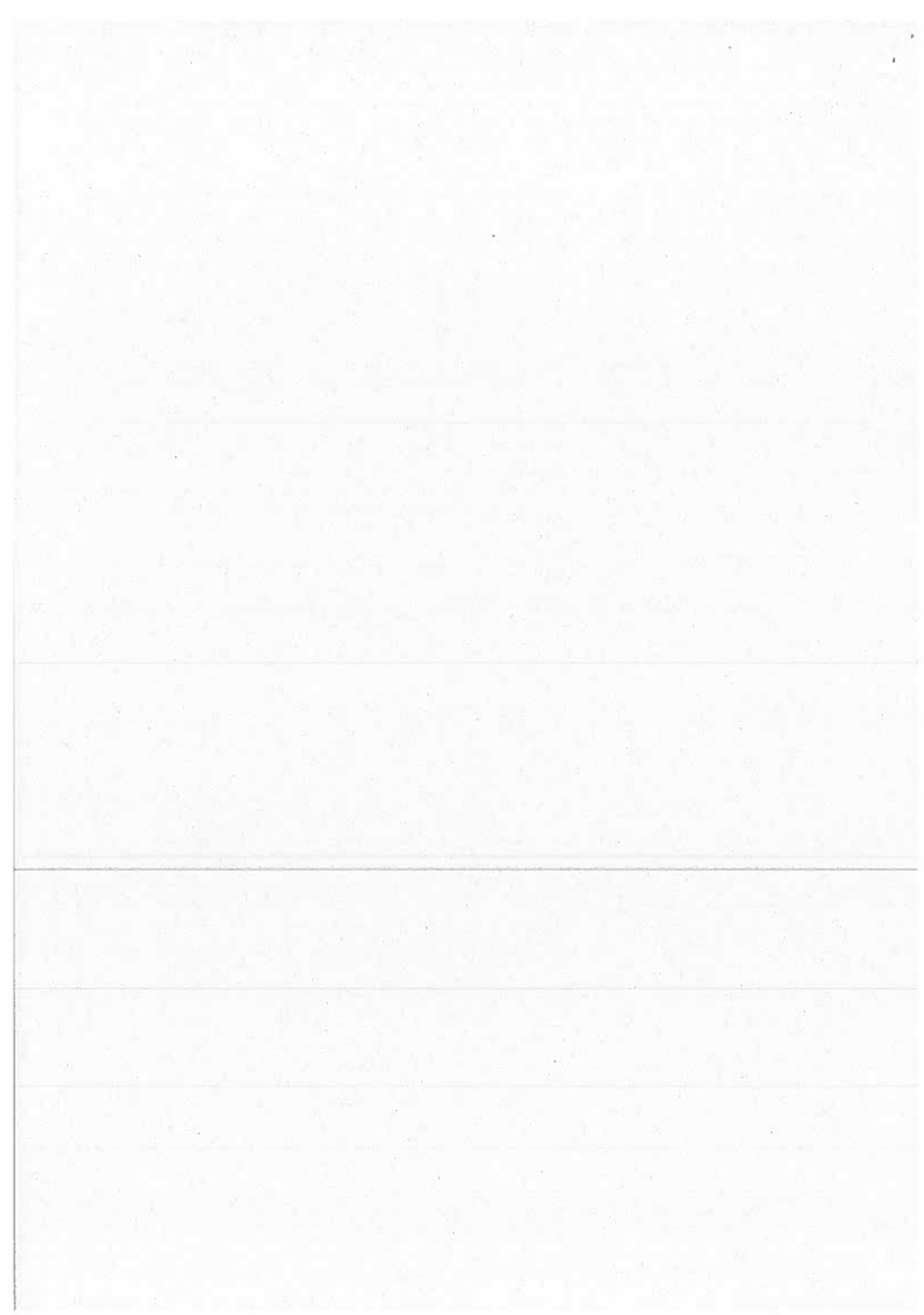
Art. 22 - SPESE CONTRATTUALI.

Sono a carico del concessionario tutte le spese di stipula del contratto di concessione, di registro ed accessorie, dovute secondo le leggi in vigore.

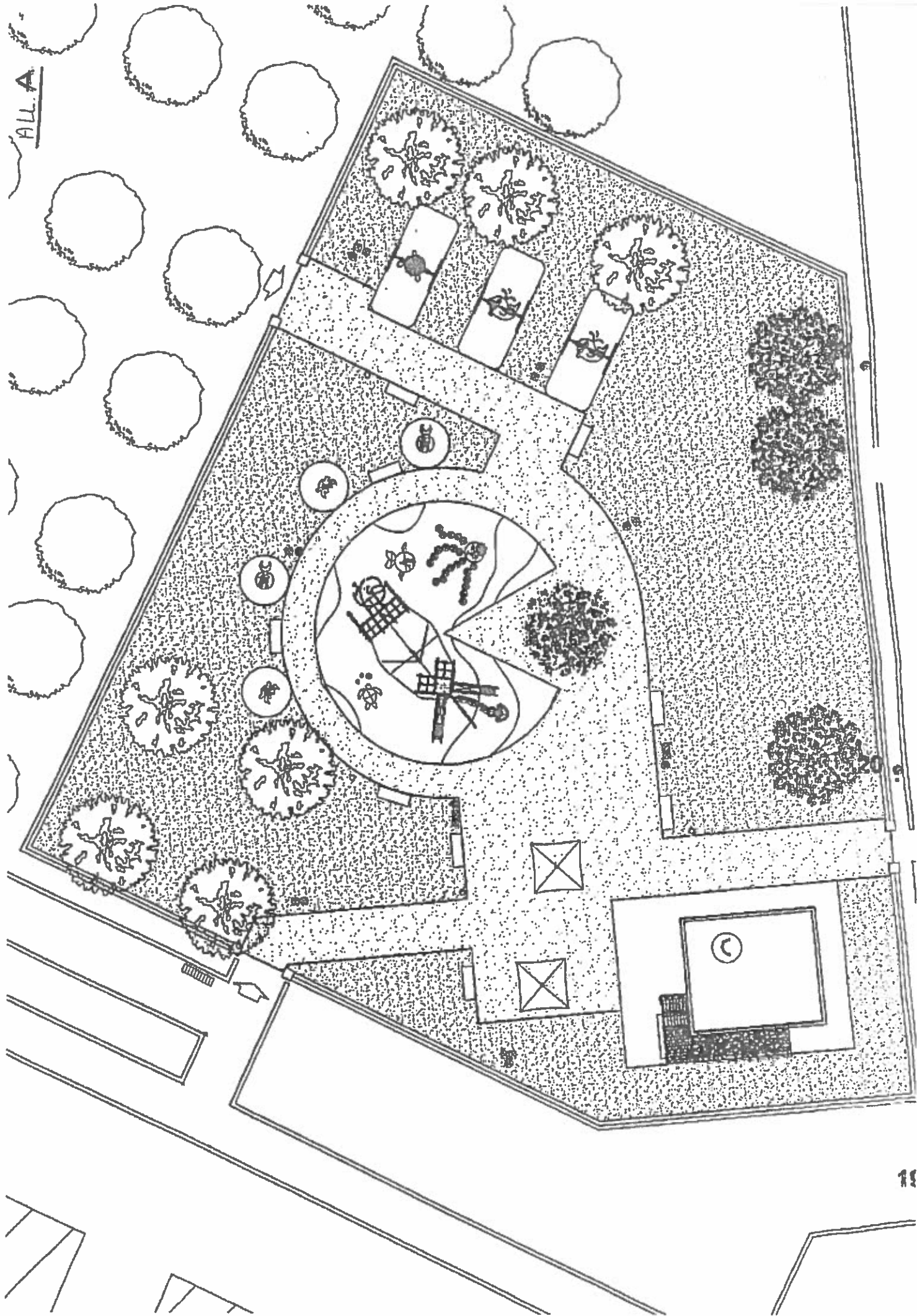
Prima della stipula del contratto di concessione, il concessionario/assegnatario è tenuto a versare a favore del Comune di Latina presso la Tesoreria Comunale tutte le spese inerenti alla stipula che gli verranno richieste.

Art. 23 - ALLEGATI.

- A) Planimetria generale aree di concessione,
- B) Planimetria chiosco-bar e relative strutture di servizio.



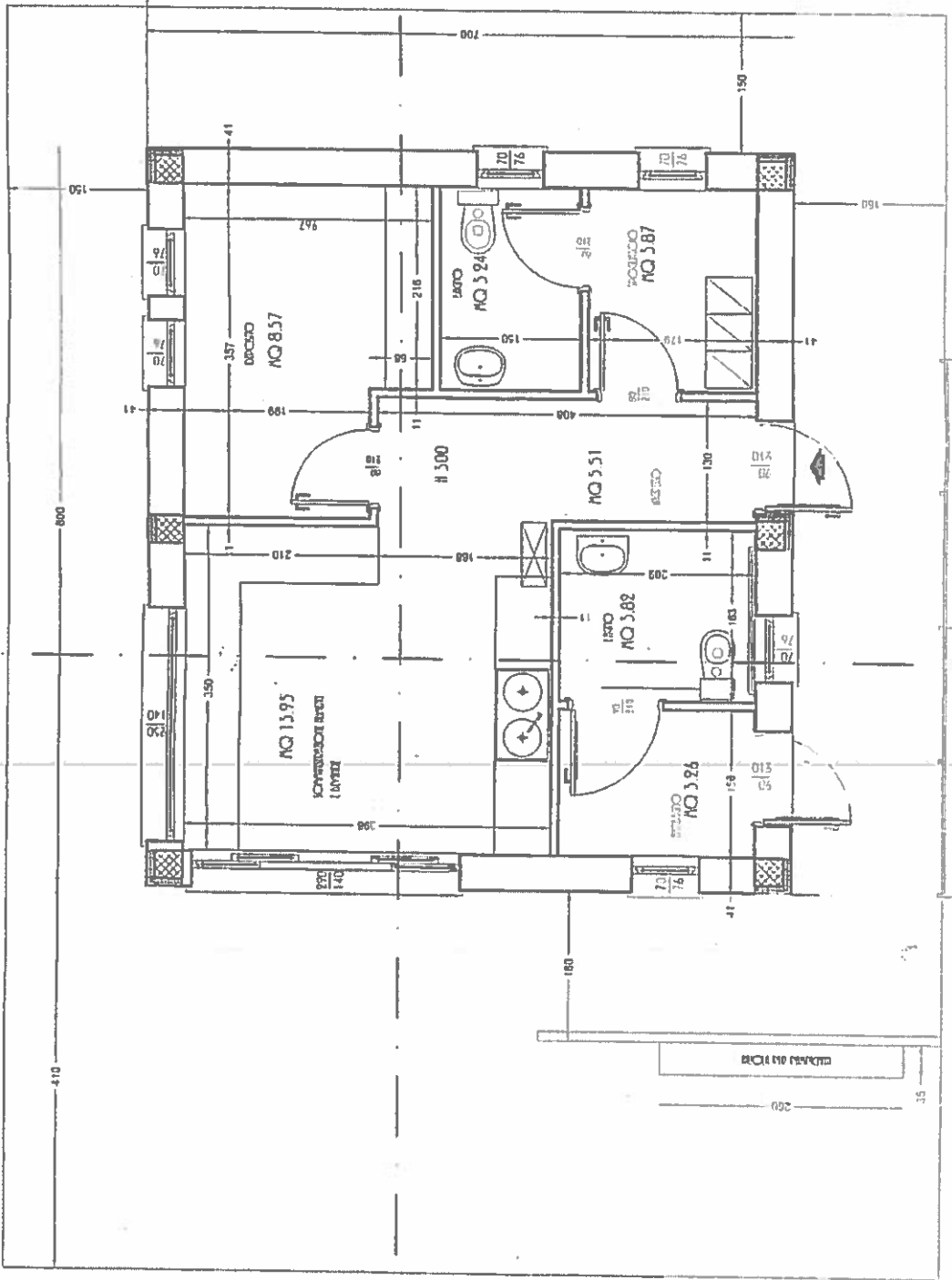
ALL A



ALB

BC

AD



PIANTA QUOTATA

SCALA 1:50

BA

AD