



Servizio Affari Generali/Pesca

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA DEL MERCATO ITTICO PRESSO AREA PIP CABRAS FINALIZZATO ALL'APERTURA DI STABILIMENTO PER LA COMMERCIALIZZAZIONE E LAVORAZIONE DEI PRODOTTI DELLA PESCA. GARA N° 7287211 - CIG 7733946E20. Valore dell'appalto in concessione €53.000.000,00.

Articolo 1 – Oggetto e finalità dell'appalto

Il presente capitolato disciplina l'appalto per l'affidamento in concessione della struttura del mercato ittico presso area PIP Cabras finalizzato all'apertura di stabilimento per la commercializzazione e lavorazione dei prodotti della pesca. GARA N° 7287211 - CIG 7733946E20.

- 1) **Le attività realizzabili** - Il concessionario potrà realizzare le seguenti attività:
 - a) attività di commercializzazione, all'ingrosso e al dettaglio, del pescato e di altri prodotti ittici, anche trasformati, da gestire in via diretta o attraverso subconcessione a terzi, nel rispetto della normativa vigente;
 - b) attività di lavorazione e/o di trasformazione di prodotti ittici, da gestire in via diretta o attraverso subconcessione a terzi, nel rispetto della normativa vigente;
 - c) attività di bar e/o ristorazione in via diretta o attraverso subconcessione a terzi, nel rispetto della normativa vigente.
- 2) **Oneri a carico del concessionario** - sono a carico del concessionario i seguenti oneri:
 - a) servizio di custodia, durante le ore di chiusura assoluta dei locali e degli impianti;
 - b) il servizio di pulizia;
 - c) il servizio di bar e/o ristoro;
 - d) il servizio di rifornimento del ghiaccio;
 - e) il lavaggio dei mezzi di trasporto;
 - f) il servizio di deposito ed altri servizi a favore di commercianti al dettaglio;
 - g) il servizio di piazzola attrezzata;
 - h) ogni altro servizio ausiliario.

Gli immobili, i locali e le attrezzature di proprietà del Comune, comprensivi del lastrico solare, sono posti nella piena disponibilità del Concessionario, allo stato attuale di consistenza dei medesimi.

Al servizio di vigilanza igienico-sanitaria, nonché all'accertamento della commerciabilità dei prodotti ittici immessi nello stabilimento, provvederanno i competenti organi sanitari secondo le norme vigenti.

Articolo 2 - Luogo di esecuzione

Il servizio in concessione deve essere realizzato presso il Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Is Cortillaris nel Comune di Cabras, nella struttura comunale, di cui si allega la planimetria.

Articolo 3 – Durata e condizioni generali dell'appalto

La concessione avrà la durata di anni dieci, eventualmente soggetti a rinnovo nei termini di legge, a decorrere dalla data di stipula del contratto, con verifiche periodiche da parte del Comune di Cabras per la verifica del corretto svolgimento delle attività, secondo quanto previsto dal presente capitolato.

L'Amministrazione potrà avvalersi della facoltà di cui all'art. 63, comma 5 lettera del D.Lgs. 50/2016 di ricorrere nei termini di legge alla procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara per nuovi lavori o servizi consistenti nella ripetizione di lavori o servizi analoghi.

All'atto della consegna, d'intesa tra le parti, si redigerà lo stato di consistenza dell'intero patrimonio immobiliare e delle attrezzature esistenti che verranno prese in consegna dall'aggiudicataria.

Al termine della concessione l'immobile sarà riconsegnato al Comune di Cabras nelle condizioni in cui si trova al momento della consegna, salvo il normale degrado dovuto all'uso della cosa gestita e le eventuali modifiche richieste dal concessionario, a carico e onere del medesimo, approvate dal Comune di Cabras.

Delle operazioni di riconsegna dei locali e delle attrezzature sarà redatto apposito verbale alla presenza dei rappresentanti delle due parti, in cui sarà dato atto dello stato degli immobili e dei beni mobili riconsegnati all'Amministrazione.

Gli eventuali danni ai beni mobili ed immobili e gli eventuali ammanchi di beni mobili dovranno essere riparati o reintegrati entro il termine stabilito nel verbale, trascorso il quale senza esito l'Amministrazione avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per un importo pari al costo di ripristino dei beni danneggiati o di mercato per quelli mancanti.

Articolo 4 – Canone di concessione

Il Canone di concessione complessivo per la gestione, da corrispondersi al Comune, è determinato dalla sommatoria dei seguenti canoni:

- a) per le attività di cui all'art. 1, c. 1, lettera a) del presente Capitolato, il canone annuo a base d'asta è fissato, al netto di IVA, allo 0,5% del relativo volume fatturato annuo lordo delle vendite, soggetto a rialzo e comunque con un minimo garantito annuo di € 10.000,00 decorrente dalla data sottoscrizione del contratto;
- b) per le attività di cui all'art. 1, c. 1, lettera b) del presente Capitolato, il canone a base d'asta - soggetto a rialzo è fissato in € 20.000,00 annui, al netto di IVA, decorrente dalla data sottoscrizione del contratto. Detto canone dovrà essere rivalutato annualmente al 2,5% sull'importo rivalutato dell'anno precedente;
- c) per le attività di cui di cui all'art. 1, c. 1, lettera c) del presente Capitolato, il canone annuo a base d'asta è fissato al 3% del relativo volume fatturato annuo lordo, soggetto a rialzo e comunque con un minimo garantito annuo di € 2.500,00, al netto di IVA - decorrente dalla data sottoscrizione del contratto.

Il canone annuo di concessione complessivo, determinato in base all'offerta in sede di gara, dovrà essere versato al Comune di Cabras secondo le seguenti modalità:

1. Canone fisso annuo garantito: 100% minimo annuale garantito dato dalla sommatoria degli importi minimi di cui al presente articolo, lett. a), lett. b) come da offerta e lett. c), da versarsi a partire dalla data di sottoscrizione del contratto in rate bimestrali posticipate equiripartite;
2. Conguaglio annuale: 100% del conguaglio, da versarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento, calcolato, sulla base dei dati risultanti dal bilancio dell'ultimo esercizio approvato, applicando le percentuali offerte dall'O.E. sui punti di cui al presente articolo lett. a) e lett. c).

Articolo 5 - Disciplina della concessione

I servizi oggetto della presente concessione dovranno essere svolti dal Concessionario mediante organizzazione definita dallo stesso ed a suo rischio.

Il Concessionario dovrà svolgere tutto quanto necessario per il corretto svolgimento delle operazioni di vendita dei prodotti ittici:

- a) accertare il possesso dei requisiti per l'ammissione alle vendite e agli acquisti, in base alle disposizioni normative vigenti;
- b) determinare gli orari delle operazioni di vendita, nel rispetto di quando definito dal Comune di Cabras;
- c) definire il calendario dei giorni di chiusura legati alle festività, nel rispetto di quando concordato con il Comune di Cabras;
- d) curare l'esecuzione di tutte le disposizioni impartite dalla competente autorità sanitaria;
- e) accertare che tutte le operazioni di compravendita si effettuino in armonia con le norme vigenti;
- f) intervenire per dirimere equamente le eventuali divergenze sorte nell'ambito delle attività;
- g) accertare che le merci, i veicoli e gli imballi corrispondano ai requisiti prescritti dal Regolamento o da altre norme di carattere generale;
- h) vigilare perché l'attività dei commissionari, dei mandatari e degli altri operatori si svolgano secondo le norme di legge;
- i) vigilare perché non vengano adoperati artifici tendenti ad aumentare fraudolentemente il peso delle derrate e reprimere altre eventuali frodi;
- j) nei casi gravi e urgenti, disporre la sospensione degli operatori, in conformità a specifiche disposizioni del concessionario;

Il concessionario:

- a) assume l'intera responsabilità dell'acquisizione autorizzativa, progettazione, conduzione, gestione della sicurezza e in materia sanitaria delle attività di lavorazione e/o di trasformazione di prodotti ittici, in particolare in corrispondenza di eventuali subconcessioni plurime a soggetti terzi;
- b) assume qualunque onere relativo ai lavori di completamento e allestimento dei locali atti ad avviare l'attività di bar e/o ristorazione, in particolare in corrispondenza di eventuali subconcessioni plurime a soggetti terzi;
- c) assume qualsiasi onere connesso alla richiesta e rilascio di qualunque fattispecie autorizzativa disposta alle norme di legge.

Indipendentemente dall'osservanza degli altri obblighi stabiliti da norme legislative o contrattuali per esso vincolanti, il concessionario dovrà dare notizia al Comune, con il mezzo più celere, di tutti gli episodi o fatti dolosi e accidentali per i quali si verifichi un danno anche potenziale.

Articolo 6 - Modifiche

Tutte le eventuali modifiche strutturali ed impiantistiche relative all'immobile oggetto della presente concessione potranno essere effettuate dal Concessionario a proprio carico e spese, previa formale autorizzazione del Comune di Cabras, sulla base di un progetto definitivo - esecutivo approvato dal Comune di Cabras.

Articolo 7 - Oneri per la manutenzione

Il Concessionario assume l'impegno ad eseguire a proprio carico e spese le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie alla conservazione in efficienza ed in buono stato di conservazione dell'area, delle strutture e delle attrezzature ottenute in concessione. Tali interventi, laddove non soggetti a specifica autorizzazione, dovranno comunque essere comunicati periodicamente al Comune di Cabras.

Il Comune di Cabras avrà facoltà di accedere allo stabilimento in qualsiasi momento per verificare l'osservanza delle condizioni di manutenzione e gestione degli immobili, impianti ed attrezzature.

Qualora venissero riscontrate inadempienze del Concessionario, allo stesso sarà notificato il verbale del sopralluogo e sarà assegnato un termine per eliminare le deficienze riscontrate.

Articolo 8 - Oneri e Diritti del Concessionario

Il Concessionario dovrà:

- a) rispettare gli obblighi relativi al trattamento del personale in base alle norme vigenti;
- b) rispettare i piani della sicurezza sui luoghi di lavoro a carico del gestore (L. 81/2008).
- c) farsi integralmente carico di tutti gli oneri ed adempimenti relativi all'applicazione delle disposizioni contenute nella normativa comunitaria e nazionale in materia di igiene dei prodotti alimentari e dei prodotti di origine animale.

In particolare per il Concessionario sono previste le seguenti poste:

I proventi e oneri di competenza del Concessionario sono i seguenti:

a) Attivi:

- Canone di concessione per l'utilizzo di n. 7 box;
- Fitti e proventi per l'utilizzo di spazi, locali, celle, postazioni di lavoro e qualsiasi altra area posta a disposizione del Concessionario;
- Proventi delle prestazioni connesse ai servizi;
- Eventuali proventi derivanti dai Diritti di Mercato e dai Diritti d'Asta;
- Altri proventi derivanti dalle attività accessorie;

b) Passivi:

- Personale e costi D.lgs. 81/2008;
- Utenze;
- Approvvigionamenti e materie prime connesse alla gestione;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle attrezzature in dotazione;
- Modifiche strutturali e funzioni all'espletamento delle attività, compresa la relativa pratica di agibilità;
- Canone di concessione;
- Rifiuti ordinari e speciali;
- Qualsiasi altro costo di gestione.

I Servizi che il concessionario dovrà rendere riguardano:

Servizio di manutenzione ordinaria di tutti gli impianti e di tutte le attrezzature

- gli interventi di manutenzione ordinaria e conservativi delle strutture affidate, degli arredi, allestimenti, finiture degli infissi interni ed esterni, spazi circostanti e aree d'ingresso, attrezzature tecnologiche e informatiche;
- regolare manutenzione ordinaria degli impianti (condizionamento, antifurto, impianto elettrico e di illuminazione interna ed esterna, telefonia, idrico-fognario, antincendio, impianti di irrigazione interni e delle pertinenze, ecc. di cui deve essere garantito sempre e comunque il regolare funzionamento);
- l'esecuzione di ogni altro intervento riguardante la perfetta funzionalità dei beni affidati;
- la tempestiva segnalazione di ogni guasto riguardante interventi straordinari.

In generale il servizio comprende l'attuazione di tutte le operazioni manutentive necessarie per mantenere lo stato di conservazione e di funzionalità del museo e dei beni presenti e delle aree e beni di pertinenza senza modificarne o migliorarne le funzioni.

Cura del verde, degli spazi interni ed esterni (compresa la pulizia giornaliera, l'innaffiatura e la manutenzione ordinaria)

- lo sfalcio delle erbacce, ed anche, se necessari, interventi migliorativi, che saranno oggetto di apposito piano di lavoro da concordarsi tra l'affidatario e l'Amministrazione;
- garantire un aspetto decoroso e curato di tutte le aree in concessione, precisando che il compito del diserbo nelle aree in affidamento è di competenza del concessionario, che lo dovrà eseguire curando sia lo sfalcio che l'asporto dei materiali di risulta, con cadenza derivante dall'andamento climatico e comunque secondo eventuali richieste dell'Amministrazione;
- manutenzione delle piante esistenti o di quelle che, eventualmente, saranno piantumate.

Servizio di pulizia dei locali, degli arredi e delle attrezzature

- la pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni assegnati, compreso l'approvvigionamento dei materiali e mezzi idonei occorrenti e del materiale di consumo anche per l'utilizzo di tutti i servizi igienici;
- tutte le operazioni di pulizia, come di seguito elencate, dovranno essere effettuate fuori dagli orari di apertura al pubblico o per quanto possibile nelle ore di minor affluenza, possibilmente fuori della vista degli operatori e comunque senza recar loro il minimo fastidio.

Il concessionario si impegna e si obbliga a mantenere locali e impianti in perfetto stato di efficienza e conservazione. I lavori di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti dovranno essere effettuati nel rispetto delle norme vigenti e particolarmente di quelle di sicurezza, C.E.I. e antincendio e delle norme di esercizio del certificato prevenzione incendi.

Il concessionario non potrà effettuare modifiche agli impianti e alla struttura, salvo espressa autorizzazione dei competenti Uffici Comunali. La necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria che si evidenziasse nel corso dell'appalto dovranno essere tempestivamente segnalati all'Amministrazione per i provvedimenti di conseguenza ed eseguiti con oneri a carico del concessionario.

Ovviamente saranno a totale cura e spese del concessionario la sostituzione di parti di impianti, apparecchiature, ecc. danneggiate a causa dell'uso improprio o errato da parte del personale dipendente.

In particolare sono posti a carico del concessionario i seguenti oneri:

- provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, sia dei fabbricati che sia degli impianti e delle aree di pertinenza, da curare con la massima diligenza affinché gli immobili e gli impianti siano conservati nelle condizioni ottimali, verificabili con visite periodiche in contraddittorio tra il concessionario e il servizio comunale competente; per manutenzione ordinaria s'intende il complesso di attività e delle prestazioni occorrenti per mantenere in buono stato di funzionamento e conservazione degli immobili e degli impianti, compreso il rinnovo ricorrente e periodico delle rifiniture degli edifici, delle superfici attrezzate, delle strutture accessorie e delle aree di sosta e l'integrazione ed il mantenimento in efficienza degli impianti igienico-sanitari e tecnologici esistenti, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'impiego; gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere autorizzati dal servizio comunale competente e quelli di manutenzione ordinaria saranno soggetti a preventiva comunicazione al servizio tecnico comunale
- curare a proprie spese l'attuazione delle prescritte misure di sicurezza;
- curare a proprie spese l'attuazione del necessario servizio di vigilanza all'interno e all'esterno della struttura;
- organizzare a propria cura e spese la gestione dei punti vendita/somministrazione di all'interno della struttura;
- curare a proprie spese dopo ogni evento la pulizia della struttura e lo smaltimento dei rifiuti;
- assumere ogni responsabilità civile e penale derivanti dalle attività da svolgere all'interno della struttura;
- manutenzione ed integrazione a proprie spese delle attrezzature antinfortunistiche relative alla sicurezza sia del personale dipendente che degli utenti della struttura a qualsiasi titolo;
- presentazione alle autorità competenti dei piani antinfortunistici e di sicurezza e loro aggiornamento secondo le disposizioni di legge;
- presentazione alle autorità competenti del piano HACCP e suo aggiornamento secondo le disposizioni di legge. E' compito del Concessionario attuare il piano HACCP, così come approvato dagli Organi competenti e predisposto secondo le prescrizioni dei Reg. CE 852-853/04;
- acquisto con oneri a proprio carico, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune, di tutte le attrezzature e arredi necessari per le attività da svolgere nella struttura;
- provvedere a proprie spese alla custodia e vigilanza della struttura;
- porre la massima diligenza nella cura e conservazione della struttura ;
- risarcimento al Comune di ogni eventuale danno prodotto alla struttura;
- corrispondere al Comune il canone di concessione nella misura indicata in sede di offerta, entro le scadenze previste;
- pagare a proprio carico i consumi per energia elettrica e provvedere alla voltura a proprio nome delle utenze intestate al Comune;
- provvedere a propria cura e spese all'approvvigionamento della struttura di acqua potabile, combustibili, linee telefoniche ove necessario, attrezzi e materiale di consumo, smaltimento dei rifiuti, smaltimento delle acque reflue;
- provvedere a tutto quanto non previsto e necessario per l'espletamento delle attività consentite nella struttura;

- provvedere a propria cura e spese agli allacci alle reti idrica, fognaria, elettrica che si rendano necessari per il funzionamento della struttura;
- spese relative ad eventuali interventi necessari per l'adeguamento degli impianti alle prescrizioni di legge attuali o a nuove che entrino in vigore durante la concessione;
- cura e manutenzione delle aree di pertinenza della struttura;
- osservanza di tutte le normative in materia di sicurezza nei confronti delle persone presenti a qualunque titolo nella struttura;
- divieto di apportare migliorie, modifiche o addizioni alla struttura senza la previa autorizzazione del responsabile del servizio comunale competente, pena la risoluzione di diritto del contratto di concessione e l'incameramento della cauzione definitiva; l'effettuazione di migliorie autorizzate non dà diritto al concessionario ad alcuna indennità o rimborso; in caso di modifiche o addizioni autorizzate, escluse quelle relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato alla scadenza della concessione, salvo che il Comune non decida di tenerle, senza che al concessionario sia dovuta alcuna indennità;
- piena attuazione del piano finanziario e rispetto dei tempi previsti dallo stesso per la realizzazione degli eventuali investimenti in opere pubbliche (l'offerta deve espressamente contenere, a pena di esclusione, l'impegno espresso da parte del concessionario al rispetto di tali condizioni).

Articolo 9 - Igiene nelle lavorazioni

E' vietato detenere animali all'interno dello stabilimento, ad eccezione dei prodotti ittici destinati alla lavorazione e/o commercializzazione. E' proibito introdurre prodotti ittici su veicoli non autorizzati. I prodotti ittici dovranno essere accompagnati da idonea documentazione; in particolare i molluschi bivalvi, i gasteropodi, i tunicati e gli echinodermi dovranno essere accompagnati dalla certificazione comprovante la provenienza da centri di spedizione riconosciuti. E' vietata l'introduzione di prodotti della pesca non idonei al consumo umano e, con le operazioni di cernita, dovranno essere eliminati e sistemati negli appositi contenitori tutti quei prodotti che presentano lesioni, abrasioni, scorticature, ematomi, parassiti visibili, ecc. E' altresì vietata l'introduzione di prodotti di dimensioni inferiori a quelle consentite dalla normativa vigente, fatte salve le percentuali previste dalla stessa, per il calcolo delle quali si dovrà tener conto dell'intera partita. Dopo le operazioni di cernita e di lavaggio, si provvederà alla sistemazione dei prodotti in idonei contenitori (cassette) puliti.

E' vietato il riutilizzo di cassette monouso e l'impiego di cassette riutilizzabili dovrà avvenire solo previo lavaggio e disinfezione delle stesse e comunque previo parere favorevole del Direttore Sanitario.

Prima della sistemazione nelle celle frigorifere, i prodotti della pesca andranno ricoperti da un sufficiente strato di ghiaccio. L'approvvigionamento del ghiaccio dovrà essere effettuato con apposite attrezzature (sassole e/o badili per uso alimentare), che andranno lavate dopo ogni utilizzo e disinfettate almeno alla fine di ogni giornata di lavorazione; detto approvvigionamento dovrà essere effettuato evitando qualunque inquinamento. Tutte le operazioni dovranno essere effettuate evitando il contatto dei prodotti e dei loro contenitori con il pavimento, utilizzando appositi banchi da lavoro, pedane, carrelli, ecc. che devono costantemente essere tenuti in buono stato di pulizia e periodicamente disinfettati.

Ogni operatore dovrà provvedere al lavaggio della propria postazione successivamente alla lavorazione di ciascuna partita o ogni qualvolta si renda necessario per evitare l'accumulo eccessivo di sporcizia.

Dovrà essere istituito, a cura degli operatori, un idoneo sistema di tracciabilità e registrazione delle partite in ingresso che ne agevoli il controllo sanitario e la successiva rintracciabilità.

La sistemazione dei prodotti nelle celle andrà effettuata evitando un eccessivo caricamento e tenendo conto della possibilità che si possa rendere necessario il rabbocco del ghiaccio. I molluschi bivalvi, i gasteropodi, ecc. andranno stoccati separatamente dai prodotti della pesca in modo che non ne sia compromessa la vitalità; gli animali vivi (anguille, aragoste etc.) andranno stoccati e mantenuti nel rispetto delle caratteristiche di benessere di ciascuna specie.

Articolo 10 - Trasporto

I prodotti ittici devono essere trasportati su veicoli o contenitori idonei e regolarmente autorizzati; prima del carico si deve controllare che i prodotti della pesca siano coperti da un sufficiente strato di ghiaccio. I veicoli o mezzi utilizzati per il trasporto dei prodotti ittici non possono, in alcun caso, essere adibiti al trasporto di prodotti che possano alterare o contaminare i prodotti stessi.

I prodotti ittici non possono essere trasportati in un veicolo o mezzo che non sia stato ripulito o disinfettato.

L'operatore deve assicurarsi, prima del carico, che il veicolo e le condizioni di carico siano conformi alla normativa vigente.

Articolo 11 - Residui di lavorazione e/o sottoprodotti di origine animale

I residui di lavorazione sono, secondo la normativa vigente, delle materie prime secondarie, le quali, se non vengono riutilizzati in altri processi produttivi (seguendo le specifiche norme di bonifica e trasporto), diventano dei rifiuti speciali non destinati al consumo umano pertanto, devono essere conferite, ad impianti autorizzati al trasporto e allo smaltimento.

Articolo 12 - Distruzione

Nei casi in cui il pericolo per la salute pubblica risulti grave ed imminente, gli alimenti vengono sequestrati e segregati in apposito spazio, in attesa dei provvedimenti dell'autorità sanitaria.

Articolo 13 - Sanzioni

Le violazioni alle disposizioni sanitarie, di cui alla normativa vigente, sono punite conformemente alle disposizioni vigenti in materia, salvo le pene sancite dal Codice Penale e dalle leggi speciali per i reati in esse previsti. Oltre alla pena pecuniaria, secondo i casi, è possibile applicare anche una pena accessoria definita dal Concessionario.

Articolo 14 - Personale

Relativamente al personale il concessionario:

- è obbligato ad applicazione il CCNL di categoria al personale impiegato nella struttura;
- a individuare un Direttore/Coordinatore/Referente per l'organizzazione delle attività e dei servizi in ottemperanza alle disposizioni di legge, il quale dovrà:
 - a. sovrintendere a tutto il personale addetto alle attività, ad esclusione di quello adibito al servizio sanitario;
 - b. accertare il possesso dei requisiti per l'ammissione alle vendite e agli acquisti, in base alla certificazione prevista dalla normativa vigente;
 - c. curare l'osservanza degli orari di apertura e di chiusura;
 - d. vigilare che non vengano intralciate le operazioni di rifornimento;
 - e. curare l'esecuzione di tutte le disposizioni impartite dal veterinario preposto al servizio igienico-sanitario;
 - f. accertare che tutte le operazioni di compravendita si effettuino in armonia con le norme previste dalla normativa vigente;
 - g. intervenire per dirimere equamente le eventuali divergenze;
 - h. autorizzare, in casi eccezionali e giustificati, l'introduzione e l'uscita di derrate oltre l'orario prescritto;
 - i. proporre, anche su segnalazione degli operatori, tutte le iniziative atte a favorire l'approvvigionamento, ampliare il raggio di vendita dei prodotti e aumentare il volume degli affari, nonché per migliorare la tecnica delle vendite e dei servizi;
 - j. accertare che i veicoli siano dotati di regolare autorizzazione al trasporto secondo le normative vigenti e siano in condizioni igieniche ottimali e che le merci e gli imballaggi oltre a presentare le caratteristiche e i requisiti formali previsti dalla normativa vigente siano anche conformi alle disposizioni igienico-sanitarie;
 - k. vigilare affinché l'attività degli assegnatari di box si svolga secondo le norme di legge;
 - l. vigilare affinché non vengano adoperati artifici tendenti ad aumentare fraudolentemente il peso delle derrate e per reprimere altre eventuali frodi;
 - m. eseguire e disporre saltuarie ispezioni, nelle ore di chiusura;
 - n. in casi particolari ed urgenti, adottare i provvedimenti che si rendano necessari, riferendone al Concessionario;
 - o. predisporre i mezzi, nel quadro delle attrezzature, per la buona conservazione dei prodotti depositati nello stabilimento;
 - p. nei casi gravi ed urgenti adottare i provvedimenti disciplinari ed amministrativi, a carico di coloro i quali contravvengono alle disposizioni che disciplinano l'attività, e nei casi di lieve infrazione, diffidare i colpevoli e adottare idonee misure disciplinari;
 - q. emanare disposizioni per il regolare svolgimento delle operazioni, in conformità e nei limiti delle proprie attribuzioni;
 - r. svolgere ogni altra funzione demandatagli da disposizioni legislative e regolamentari;

- a individuare un addetto in caso di assenza o di impedimento, del Direttore/Coordinatore/Referente;
- a individuare il personale amministrativo, che provvede:
 - a. alla tenuta e cura della corrispondenza d'ufficio, alla tenuta dell'archivio e dei registri di contabilità e statistici;
 - b. alla tenuta e all'aggiornamento di schedari, vendite e transazioni;
 - c. alla elaborazione dei dati statistici giornalieri e mensili da trasmettere ai competenti uffici;
 - d. a tutte le altre mansioni d'ufficio;
- a individuare gli operatori tecnici, secondo la rispettiva qualifica e i turni di servizio, i quali devono:
 - a. vigilare affinché siano impediti danni o manomissioni ai muri, agli impianti interni ed esterni ed ai serramenti dello stabilimento, nonché ai mobili, agli attrezzi, ecc., di proprietà del Comune e del Concessionario;
 - b. impedire l'asporto dai suddetti locali e dallo stabilimento di mobili, attrezzi, arredi, ecc., a soggetti privi di apposita autorizzazione;
 - c. tenere in consegna le chiavi di tutti i mezzi di chiusura degli ingressi esterni ed interni degli edifici dello stabilimento, dei locali, degli impianti e degli uffici, ad eccezione di quelli assegnati a privati in subconcessione, essendo personalmente responsabili della tenuta e dell'uso di dette chiavi, che non debbono essere consegnate a persone estranee;
 - d. informare il Direttore/Coordinatore/Referente dell'inizio e del termine di tutti i lavori da chiunque ordinati ed eseguiti nell'ambito dello stabilimento, impedendo l'inizio e la prosecuzione di quelli che eventualmente non fossero regolarmente autorizzati dal Concessionario, salvo le riparazioni urgenti;
 - e. provvedere all'apertura e chiusura degli uffici e locali di uso comune;
 - f. provvedere all'azionamento di tutti gli impianti generali di illuminazione, acqua, riscaldamento ecc., impedendo ogni consumo inutile o spreco e segnalando immediatamente al Direttore/Coordinatore/Referente i guasti e gli irregolari funzionamenti;
 - g. sorvegliare le esecuzioni delle pulizie giornaliere e periodiche nell'ambito e nelle immediate adiacenze dello stabilimento, nei locali degli uffici e dei servizi, nei magazzini, negli anditi comuni, ecc. accertandosi che esse siano compiute secondo le disposizioni del Direttore/Coordinatore/Referente e riferendo al medesimo ogni eventuale manchevolezza del personale addetto a tale lavoro o dagli utenti dello stabilimento;
 - h. sorvegliare gli ingressi dello stabilimento, impedendo l'accesso alle persone sprovviste di autorizzazione, nonché l'abbandono e la sosta abusiva dei veicoli nei luoghi di passaggio e segnalando agli operatori di Polizia Locale gli eventuali inadempimenti;
 - i. esplicitare mansioni di usciere, provvedendo anche a recapitare e ricevere la corrispondenza d'ufficio, nonché lettere ed oggetti indirizzati agli utenti dello stabilimento qualora la persona del destinatario manchi;
 - j. svolgere ogni altra mansione richiesta dalle esigenze del servizio e ordinata dal Direttore/Coordinatore/Referente, riferendo allo stesso le irregolarità o gli inconvenienti riscontrati durante il servizio.

Gli operatori tecnici nelle ore di servizio, devono indossare l'uniforme prescritta dal Concessionario e le dotazioni di sicurezza previste dalla legge.

Tutto il personale addetto dello stabilimento, a qualunque titolo presente nello stesso, non può personalmente acquistare prodotti durante il servizio né chiedere o ricevere regalie.

Articolo 15 - Oneri a carico dell'amministrazione comunale

Sono a carico del Comune i controlli dovuti in base al presente Capitolato ed alle disposizioni normative vigenti.

Articolo 16 - Gestione utenze

L'intestatario delle utenze (acqua, energia elettrica, telefono, etc.) dovrà essere il Concessionario, che ne sosterrà anche gli oneri.

I consumi direttamente imputabili ai titolari dei box saranno a loro carico. La quantificazione dei consumi dell'energia elettrica avverrà a mezzo di appositi contascatti da installare a cura del Concessionario in ciascun box ovvero a mezzo di altro idoneo sistema di rilevazione.

Articolo 17 - Miglioramento servizi

Il Concessionario potrà intraprendere tutte le azioni a carattere promozionale e di marketing che saranno ritenute più idonee ed opportune, assumendosene in proprio o affidandone a terzi lo studio e l'esecuzione. Il Comune si rende disponibile ad accettare ed avallare richieste di contributi e provvidenze ad iniziativa del Concessionario, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Articolo 18 - Sanzioni e penali

Qualora per qualsiasi motivo imputabile al Concessionario il servizio non venga espletato nel rispetto di quanto previsto nel presente capitolato, l'Amministrazione applicherà le penali di seguito specificate, previa contestazione scritta dell'inadempienza e secondo i tempi e le modalità stabilite dall'Ente:

- per il mancato espletamento del servizio dello stabilimento, in assenza di giustificato motivo, penale giornaliera pari a € 100,00; nel caso in cui tale disservizio sia inferiore ad una giornata lavorativa, la penale sarà applicata proporzionalmente;
- per danni all'edificio si applicherà una penale pari al valore del danno subito dall'Amministrazione comunale;
- per ritardato versamento entro i termini stabiliti del canone di concessione al Comune di Cabras, si applicherà una penale per ogni giorno di ritardo pari a € 50,00.
- La stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 del C.C. ed all'esecuzione d'ufficio a spese dell'azienda, in caso di:
- tre inadempienze complessive al mese, riferite ai servizi;
- mancato reintegro della cauzione definitiva entro i termini assegnati;
- mancato versamento del canone di concessione al Comune di Cabras decorso il termine di tre mesi dalla scadenza prevista;
- altre inadempienze che rendano difficile la prosecuzione dell'appalto.

In caso di arbitraria sospensione del servizio da parte del Concessionario, il Comune, oltre all'applicazione delle trattenute e delle penali di cui sopra, provvederà, ove lo ritenga opportuno, alla esecuzione in danno dei servizi sospesi, addebitando al Concessionario la spesa, salva restando ogni altra ragione od azione.

Clausole risolutive espresse - L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art 1456 del Codice Civile, a tutto rischio e danno del Concessionario, nei seguenti casi:

- grave negligenza o frode nell'esecuzione degli obblighi contrattuali;
- sospensione o interruzione del servizio da parte del Concessionario, pari o superiori a tre giornate lavorative nell'arco di un mese, per motivi non dipendenti da cause di forza maggiore.

La risoluzione anticipata del contratto comporterà, senza la messa in mora, l'incameramento del deposito cauzionale definitivo, l'applicazione delle penalità previste e l'azione per il risarcimento dei danni conseguenti.

Articolo 19 - Responsabilità e garanzie

L'Amministrazione concedente è sollevata da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del soggetto gestore durante l'esecuzione del servizio di cui al presente capitolato.

L'Aggiudicatario si impegna a sollevare e tenere indenne l'Amministrazione concedente da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi in relazione all'esecuzione delle attività e dei servizi di cui al presente capitolato.

Prima della stipulazione del contratto l'aggiudicatario si obbliga a stipulare e consegnare all'Amministrazione concedente apposite polizza di assicurazione, stipulata per tutta la durata del contratto, a copertura della responsabilità civile verso terzi (danni a persone, cose, animali), con massimale di €6.000.000,00 (euroseimilioni/00) e un'assicurazione a tutela degli immobili e degli arredi contro il rischio di incendio, atti vandalici, furto e danneggiamenti da eventi atmosferici (per distruzione totale o parziale, danneggiamento, incendio e atti vandalici alla struttura affidata in concessione), con massimale di €2.000.000,00 (eurodue milioni/00).

L'aggiudicatario si impegna a garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente, ai residenti o ai soggetti transitanti nelle zone circostanti la struttura utilizzata.

Articolo 20 – Garanzia definitiva

Prima della stipula del contratto la ditta aggiudicataria è obbligata a costituire una garanzia definitiva a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina la revoca dell'affidamento in concessione e l'acquisizione della garanzia provvisoria presentata in sede di offerta e l'aggiudicazione dell'appalto al concorrente che segue in graduatoria. L'aggiudicatario dovrà presentare la garanzia definitiva anticipatamente tramite PEC in formato digitale e, entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, in originale.

In caso di prestazione di garanzia definitiva sotto forma di fideiussione, rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3, del Codice, questa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

In caso di raggruppamenti temporanei le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

Resta salvo per l'Amministrazione concedente l'esperienza di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

L'aggiudicataria è obbligata a reintegrare la cauzione di cui all'Amministrazione concedente avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

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

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

Art. 21 - Subappalto

Il concessionario esegue in proprio i servizi. In conformità a quanto disposto dall'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità. E', altresì, vietato il subappalto del contratto; in caso di inottemperanza a tale divieto il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del c. c., salvo i casi in subconcessione previsti dal presente capitolato.

È ammesso il ricorso alla collaborazione di terzi per la realizzazione di iniziative, eventi e manifestazioni, previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione concedente.

Articolo 22 – Clausola risolutiva espressa

Il contratto si risolve di diritto, trovando applicazione l'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) nel caso in cui il concessionario non si attenga a quanto indicato nel presente capitolato e nel Progetto di gestione gestionale presentato in sede di offerta e valutato ai fini dell'aggiudicazione;
- b) nel caso in cui utilizzi la struttura per un uso diverso da quello dichiarato nel Progetto stesso;
- c) in caso di cessazione dell'attività, oppure, nel caso di concordato preventivo, di fallimento o di atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario;
- d) in caso di subappalto della gestione in oggetto o di parte di essa, salvo le ipotesi previste da presente Capitolato;
- e) in caso di cumulo di sanzioni per un importo pari o superiore a € 5.000,00 (euro tremila/00) nell'arco di un anno;
- f) in caso di mancato versamento dei canoni di concessione, decorso il termine indicato nella diffida.

Articolo 23 – Conseguenze della risoluzione contrattuale

In caso di risoluzione o decadenza della concessione, l'Amministrazione concedente rientrerà nell'immediato possesso delle strutture senza necessità di alcun altro pronunciamento.

Articolo 24 – Clausola limitativa della proponibilità di eccezioni

Il concessionario non può opporre, ai sensi dell'art. 1462 del codice civile, eccezioni al fine di evitare o ritardare le prestazioni dovute e disciplinate dal presente capitolato d'oneri.

Tutte le eccezioni che l'aggiudicatario intende formulare a qualsiasi titolo devono essere avanzate mediante comunicazione scritta all'Amministrazione concedente, con congruo anticipo rispetto all'adozione dei relativi provvedimenti da parte della stessa.

Non esplicitando le eccezioni nei modi e termini sopra l'affidatario decade dal diritto di fare valere le stesse.

Le eccezioni che siano state presentate nei modi e nei termini sopra indicati saranno prese in esame dall'Amministrazione concedente che emanerà gli opportuni provvedimenti in forma scritta.

Articolo 25 – Spese inerenti il contratto

Tutte le spese inerenti al contratto, compresi i diritti di segreteria, imposte e tasse di bollo, di registrazione e di rogito sono a totale carico dell'aggiudicatario/ Concessionario, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione concedente.

Articolo 26 – Consegna dei beni

L'atto di presa in carico delle strutture e attrezzature sarà obbligatoriamente proceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra l'aggiudicatario e l'Amministrazione concedente.

L'inventario, la ricognizione e l'esatta consistenza dei beni ed il loro stato saranno accertati da un apposito verbale, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti.

Allo scopo di verificare la gestione della struttura periodicamente sarà effettuata una ricognizione della struttura con la verifica dell'inventario sopradetto.

Alla scadenza della concessione sarà eseguito un ulteriore sopralluogo con cui saranno verificate le condizioni di riconsegna del bene all'Amministrazione concedente.

Al termine del contratto, l'eventuale materiale acquistato dall'aggiudicatario con propri fondi ritornerà nella sua piena disponibilità, fatta comunque salva la facoltà di acquisizione dal parte dell'Amministrazione concedente, previa valutazione economica in accordo tra le parti.

È fatto divieto all'aggiudicatario di consegnare le chiavi delle strutture a soggetti terzi non autorizzati.

Articolo 27 – Sospensione della gestione

L'affidamento è vincolato all'esercizio della gestione della stessa, che non potrà essere interrotta o sospesa dal gestore per nessun motivo, salvo cause di forza maggiore.

In caso di sospensione dell'esercizio di gestione o di abbandono immotivato delle strutture da parte del gestore, l'Amministrazione concedente potrà sostituirsi, senza formalità di sorta, con rivalsa sul medesimo delle spese sostenute e procedere alla revoca di diritto dell'affidamento e della concessione.

Articolo 28 – Rinuncia

L'eventuale rinuncia da parte del gestore prima della scadenza del contratto, dovrà essere notificata all'Amministrazione concedente con i mezzi consentiti dalla legge con un anticipo di almeno 6 mesi.

Articolo 29 – Vicende soggettive del gestore

Nel caso di cessioni d'azienda, fusioni, trasformazioni, scissioni, affitti d'azienda, modifiche della ragione sociale, etc. relativi al gestore, trova applicazione il D.Lgs. n. 50/2016.

Articolo 30 – Revoca dell'affidamento/concessione e diritto di recesso

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente e dall'art. 1453 e ss. del Codice Civile, l'Amministrazione concedente potrà risolvere il contratto per gravi violazioni delle clausole contrattuali tali da compromettere la regolarità del servizio e il rapporto di fiducia tra Amministrazione concedente e gestore;

L'Amministrazione concedente si riserva, in qualunque momento dell'esecuzione, di revocare l'affidamento/concessione per comprovati motivi di pubblico interesse, anche conseguenti al mutare degli attuali presupposti giuridici e legislativi, previa comunicazione al gestore di voler sciogliere unilateralmente il contratto; il gestore ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva.

Articolo 31 - Sede operativa

Entro la data stabilita per la stipulazione del contratto di concessione l'impresa aggiudicataria deve istituire una sede operativa in Provincia di Oristano, garantendo la presenza di un rappresentante dotato dei poteri che consentano l'immediata adozione delle misure necessarie alla soluzione dei problemi o impedimenti che possano pregiudicare la regolare operatività delle attività.

Articolo 32 – Elezione domicilio

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

Articolo 33 - Controversie

Tutte le controversie o divergenze che dovessero insorgere tra le parti in relazione all'affidamento/concessione oggetto del presente capitolato ed al relativo contratto nella sua interpretazione od esecuzione generale e particolare, qualunque ne sia la causa, che non venissero risolte di comune accordo, saranno definite dal competente Foro di Oristano.

È escluso il ricorso all'arbitrato.

ART. 34 – Trattamento dei dati

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'amministrazione appaltante esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto.

Con la sottoscrizione e l'invio dell'offerta per la partecipazione alla gara, si esprime il consenso al suddetto trattamento.

ART. 35 – Responsabile del Procedimento e Direttore dell'esecuzione

Responsabile del Procedimento (RUP) e direttore dell'esecuzione è la Dott.ssa Maria Sofia Pippia – Responsabile del Servizio Affari Generali.

ART. 36 – Tracciabilità dei flussi finanziari.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al responsabile del procedimento, entro sette giorni dalla apertura, gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, le generalità e il codice fiscale delle persone autorizzate ad operare su di esso.

L'appaltatore ha l'obbligo di osservare, a pena di nullità del presente contratto, in tutte le operazioni ad esso riferite, le norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 L. n. 136/2010.

Nel caso in cui le transazioni relative al presente contratto siano state eseguite dall'appaltatore senza avvalersi di una banca o di Poste Italiane s.p.a., la nullità del contratto sarà dichiarata e comunicata dal Comune all'appaltatore.

Articolo 37 - Disposizioni finali e norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato si fa rinvio alla normativa vigente in materia.

Cabras, lì 18 dicembre 2018

Il Responsabile del Servizio Affari Generali

Dott.ssa M. Sofia Pippia

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.