



## COMUNE DI GUARENE

C.a.p. 12050

(Provincia di CUNEO)

Tel. 0173 61.11.03

UFFICIO DI SEGRETERIA

e.mail : [segreteria@guarene.it](mailto:segreteria@guarene.it)

p.e.c: [guarene@cert.legalmail.it](mailto:guarene@cert.legalmail.it)

**CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO, MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA, DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E LA GESTIONE DEL LOCALE EX SCUOLE DI SAN MICHELE, DENOMINATO «BARIN», SITO IN VIA PAOLETTI NN. 15-17, GUARENE, DA ADIBIRSI A PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.**

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA**

**1.1** Ai sensi dell’Allegato IV.1 al D.lgs. 36/2023, l’oggetto della concessione (C.P.V.) consiste nell’esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria e nel servizio di gestione dei locali, appartenenti al demanio culturale del Comune, siti in Guarene, Via Paoletti n. 15 - 17, da destinarsi a locale di somministrazione di alimenti e bevande.

**1.2** L’intervento è così individuato:

- a) denominazione conferita dalla Stazione appaltante: concessione locali “Barin”;
- b) Stazione appaltante: Comune di Guarene;
- c) descrizione sommaria: concessione di lavori e servizio di gestione del locale ex scuole di San Michele, denominato “Barin”;
- d) ubicazione: Via Paoletti nn. 15-17, Guarene (CN).

**1.3** Ai fini dell’art. 83, comma 1, del D.lgs. 36/2023, sono stati acquisiti i seguenti codici:

- I. Codice identificativo della gara (CIG): \_\_\_\_\_
- II. Codice NUTS: ITC16;
- III. CPV: 55300000-3

## **ART. 2 - VALORE DELLA CONCESSIONE E IMPORTO DEI LAVORI**

**2.1** Ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. 36/2023, il valore della concessione – costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto al netto dell'IVA – stimato dall'ente concedente è pari a 4.924.480,00, così come risultante dal Piano economico finanziario.

**2.2** L'importo dei lavori di manutenzione straordinaria stimato dall'ente è pari a € 100.000,00.

## **ART. 3 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA**

**3.1.** Sono ammessi alla procedura i soggetti – in forma singola o associata – di cui agli artt. 65, 67 e 68 D.lgs. 36/2023.

**3.2** L'operatore interessato dovrà dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., il possesso dei seguenti requisiti:

A) Assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94-98 del D.lgs. 36/2023;

B) Assenza di situazioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, D.lgs. 165/2001 e s.m.i. (c.d. clausola di pantouflage);

C) Iscrizione nel Registro delle Imprese nel ramo di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

D) Adeguata solidità finanziaria, dimostrabile attraverso la dichiarazione rilasciata e sottoscritta da un istituto di credito da cui risulti che il soggetto è finanziariamente solido;

E) Aver eseguito lavori analoghi nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione della presente procedura, di importo non inferiore all'importo dei lavori di cui alla presente procedura, ai sensi degli artt. 33 e 28 dell'Allegato II.12 del D.lgs. 36/2023;

F) Aver sostenuto un costo complessivo per il personale dipendente non inferiore al 15% dell'importo dei lavori eseguiti nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione della presente procedura ex artt. 33 e 28 dell'Allegato II.12 del D.lgs. 36/2023;

G) Disporre di adeguata attrezzatura tecnica ex artt. 33 e 28 dell'Allegato II.12 del D.lgs. 36/2023.

**3.3** Il possesso dei requisiti sopra elencati è attestato mediante dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, firmata digitalmente.

**3.4** Ai sensi dell'art. 132 del D.lgs. 36/2023, non è ammesso l'avvalimento.

#### **ART. 4 DESCRIZIONE LOCALI**

**4.1** Località: Guarene, Via Secondo Paoletti n. 15 - 17 - immobile identificato attualmente al Catasto Fabbricati Foglio 10 part. 234 - Cat. B5 Mc. 595 - Rendita € 101,41.

**4.2** L'immobile in oggetto, già ex scuola ed ex circolo ricreativo, è costituito da piano terreno e piano primo. Si sviluppa su una superficie netta di circa mq. 53,00 per il piano terra e di circa mq. 58,00 per il piano primo ed un'area esterna di pertinenza esclusiva di circa mq. 75,00.

**4.3** I locali sono privi di arredamento.

**4.4** L'immobile è costituito ( i) a piano terreno da un ampio locale, suddiviso da parete di cartongesso con inserito serramento in metallo e vetro per realizzazione di piccola cucina con relativo servizio igienico ricavato nel sottoscala; (ii) al piano superiore è presente un altro ampio locale ed un altro servizio igienico.

#### **ART. 5 - DURATA DEL CONTRATTO.**

Durata della concessione: 9 anni, rinnovabili di ulteriori 9 anni.

#### **ART. 6 - IMPORTO A BASE D'ASTA.**

**6.1** Il canone posto a base d'asta è pari a € 900,00 mensili. Sono escluse offerte pari o in diminuzione.

**6.2** Il canone è determinato a corpo, in rapporto ai valori correnti di mercato, corretto sulla base del progetto gestionale, come si evince dal Piano economico finanziario.

#### **ART. 7 - OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO**

**7.1** Costituiscono obblighi del concessionario:

- a) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto;
- b) eseguire i lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, come risultanti dall'elaborato progettuale presentato in sede di gara e dal progetto esecutivo autorizzato dal Comune di Guarene;
- c) rispettare la destinazione d'uso dell'edificio;
- d) rispettare le condizioni fissate in sede di offerta;
- e) provvedere all'intestazione di ogni utenza (acqua, gas, luce, internet ecc.);
- f) provvedere alle opere e alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio;
- g) rispettare i requisiti minimi di gestione dell'attività previsti dall'art. 9;
- h) non apportare modifiche ai locali e agli impianti se non quelle connesse al progetto

esecutivo, approvato dal Comune;

i) pagare regolarmente il canone.

**7.2** Il concessionario risponde della perdita e del deterioramento della cosa nel corso della concessione, anche se derivanti da incendio, sempre che non provi che i fatti siano accaduti per causa a lui non imputabile.

**7.3** Il concessionario dovrà consentire, per giustificati motivi, l'accesso all'unità immobiliare da parte del Comune.

**7.4** Al termine della concessione, il concessionario dovrà restituire la cosa al Comune nello stato in cui si trovava alla conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria, fatti salvi il deterioramento o il consumo derivanti dall'uso conforme al contratto di concessione. In difetto, il Comune avrà diritto al risarcimento del danno.

**7.5** Le nuove strutture, realizzate previa autorizzazione e successiva verifica dei competenti Uffici Tecnici Comunali, si intendono acquisite in proprietà del Comune per accessione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall' art. 936 del Codice Civile,

**7.6** Nel caso in cui la concessione venga risolta prima della scadenza, nulla è dovuto dal Comune al concessionario a titolo di rimborso e/o corrispettivo per i lavori effettuati.

**7.7** Gli arredi sono di proprietà del concessionario.

## **ART. 8 - PAGAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

**8.1** Il canone (corrispettivo), aggiornabile annualmente in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente, sarà dovuto nella misura annua offerta dal concessionario.

**8.2** Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese.

**8.3** Il mancato pagamento di tre rate consecutive comporterà la risoluzione del contratto di concessione con diritto del Comune di trattenere la garanzia definitiva e di aggiudicare la concessione al secondo classificato in graduatoria.

**8.3** Il canone dovrà essere corrisposto a partire dalla comunicazione di fine lavori.

**8.4** Il concessionario potrà scomputare dal canone un importo pari al 90% dell'ammontare relativo ai lavori eseguiti sull'edificio (non rilevano gli arredi), previa presentazione al Comune delle relative fatture.

Lo scomputo avverrà pro quota ogni mese fino a tutta la durata della concessione (9 anni).

Nel caso in cui i lavori eseguiti e riconosciuti a scomputo superino l'ammontare complessivo del canone nei 9 anni, il Comune non riconoscerà al concessionario l'eccedenza.

*A titolo di esempio: se il concessionario si è impegnato a eseguire lavori sull'immobile per un importo*

pari a € 100.000,00, potrà scomputare dal canone offerto in sede di gara la somma di € 90.000,00.

#### **ART. 9 - CRITERI MINIMI DI GESTIONE DELL'ATTIVITA'**

**9.1** L'attività da esercitare nel locale è quella di somministrazione di alimenti e bevande.

È riconosciuta, altresì, al concessionario la possibilità di svolgere servizi di prenotazione di attività turistiche sul territorio.

**9.2** Al concessionario è fatto divieto di chiudere il locale per più di 120 giorni l'anno, anche non consecutivi.

La violazione del predetto divieto è causa di risoluzione del contratto di concessione e il Comune avrà diritto di trattenere la garanzia definitiva, salvo maggior danno, nonché di aggiudicare la concessione al secondo classificato in ovvero, a suo insindacabile giudizio, di procedere ad altra determinazione.

#### **ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI**

**10.1** L'aggiudicatario è tenuto al rispetto delle destinazioni d'uso, ovvero quella di locale per esercizio di somministrazione di bevande ed alimenti, con eventuale destinazione in parte a ufficio turistico.

**10.2** Ogni mutamento della destinazione d'uso sopra descritta dovrà essere espressamente autorizzato dal Comune.

**10.3** Il mutamento della destinazione d'uso non autorizzato dal Comune è causa di risoluzione del contratto di concessione e il Comune avrà diritto di trattenere la garanzia definitiva, salvo maggior danno, nonché di aggiudicare la concessione al secondo classificato in graduatoria ovvero, a suo insindacabile giudizio, di procedere ad altra determinazione.

#### **ART. 11 - STATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

**11.1** L'immobile è assegnato a corpo e non a misura. Pertanto, non si procederà a diminuzione o a supplemento del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

**11.2** L'unità immobiliare è, altresì, assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. I danni che la struttura dovesse subire per qualsiasi causa, non esclusa quella connessa ad atti di vandalismo, dopo la stipula del contratto restano a carico del concessionario.

#### **ART. 12 - REALIZZAZIONE DEI LAVORI**

**12.1** La realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria dell'edificio dovrà essere eseguita a totale cura e spese del concessionario. L'importo stimato dei lavori di manutenzione straordinaria è pari a € 100.000,00.

**12.2** Il concessionario dovrà eseguire personalmente i lavori, oppure potrà:

- a) subappaltare l'esecuzione dei lavori;
- b) costituire un raggruppamento temporaneo di imprese con l'impresa esecutrice dei lavori;
- c) ricorrere ad altra forma prevista dall'art. 65, 67 e 68 del D.lgs. 36/2023.

**12.3** Gli operatori economici devono presentare in sede di gara un elaborato progettuale recante la loro proposta in merito ai lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio.

Detto elaborato dovrà contenere tutte le lavorazioni previste dall'**Allegato 2** e dovrà delineare gli elementi essenziali dell'intervento.

**12.4** Successivamente, **entro un mese dalla stipula del contratto di concessione**, il concessionario dovrà presentare al Comune di Guarene il progetto esecutivo degli interventi. Il progetto esecutivo dovrà essere autorizzato dal Comune di Guarene e inoltrato da quest'ultimo alla SOPRINTENDENZA DEI BENI CULTURALI per il rilascio del parere previsto dalla normativa trattandosi di edificio vincolato.

La mancata presentazione del progetto esecutivo nel termine previsto è causa di risoluzione del contratto di concessione e il Comune avrà diritto di trattenere la garanzia definitiva, salvo maggior danno, nonché di aggiudicare la concessione al secondo classificato in graduatoria ovvero, a suo insindacabile giudizio, di procedere ad altra determinazione.

**12.5** Il concessionario è tenuto ad adeguare il progetto e a realizzare i lavori sulla base delle eventuali prescrizioni richieste dalla Soprintendenza dei beni culturali, trattandosi di edificio vincolato.

È fatto obbligo al concessionario di adeguare la scheda catastale dell'immobile e delle sue pertinenze al nuovo stato di fatto, conseguente alla realizzazione delle opere.

**12.6** Il concessionario dovrà eseguire tutte le lavorazioni previste dall'**Allegato 2**.

La mancata esecuzione anche di una sola delle lavorazioni di cui all'**Allegato 2** è causa di risoluzione del contratto di concessione, salvo maggior danno, e il Comune avrà diritto di trattenere la garanzia definitiva, nonché di aggiudicare la concessione al secondo classificato in graduatoria ovvero, a suo insindacabile giudizio, di procedere ad altra determinazione.

È facoltà del concessionario prevedere nel progetto esecutivo ed eseguire sull'edificio lavori ed interventi ulteriori rispetto a quelli indicati nell'**Allegato 2**; tuttavia, ciò non dà titolo ad alcuna pretesa nei confronti del Comune, ferma restando comunque la facoltà del Comune di non approvare in tutto o in parte i lavori ulteriori.

12.7 Il concessionario non potrà eseguire lavori diversi e/o ulteriori rispetto a quelli contenuti nel progetto esecutivo e autorizzati dal Comune. L'esecuzione di lavori non autorizzati è causa di risoluzione del contratto di concessione e il Comune avrà diritto di trattenere la garanzia definitiva, salvo maggior danno, nonché di aggiudicare la concessione al secondo classificato in graduatoria ovvero, a suo insindacabile giudizio, di procedere ad altra determinazione.

12.8 L'intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio non sarà soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione, costo costruzione e monetizzazione, trattandosi di locale a destinazione pubblica da diverso tempo, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c), del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

### ART. 13 - GARANZIA DEFINITIVA E POLIZZE ASSICURATIVE

Prima della stipula del contratto di concessione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della garanzia provvisoria, l'aggiudicatario dovrà provvedere:

- alla costituzione della cauzione definitiva a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dal concessionario, pari al 10% del valore della concessione, rideterminato sulla base dell'offerta aggiudicataria, in favore dell'Amministrazione.

La suddetta garanzia può essere rilasciata sotto forma di cauzione o fideiussione, e potrà essere ridotta ai sensi di quanto disposto dagli artt.117 e 106, comma 8, D.lgs. 36/2023;

- alla stipula di specifica polizza assicurativa «all risks», recante la copertura assicurativa contro la responsabilità civile per tutti i rischi connessi con l'esercizio e la gestione del servizio oggetto di concessione e per sinistri e danni in genere a persone e/o cose, a copertura anche della responsabilità civile del concedente, dei suoi ausiliari, del concessionario, delle eventuali imprese subappaltatrici di quest'ultimo, degli eventuali ausiliari, fornitori e chiunque abbia a che fare con le attività che dovranno svolgersi nell'ambito della concessione. I massimali da assicurare sono pari a € 2.000.000,00;
- a dichiarare il proprio impegno a stipulare, almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori, di una polizza assicurativa che copra i danni causati a terzi e verificatisi durante l'esecuzione dei lavori. L'importo da assicurare è pari a € 500.000,00. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione della dichiarazione di fine lavori o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato;
- alla redazione del Piano Operativo di Sicurezza (di seguito, per brevità, «POS»), ai sensi del D.lgs. 81/2008, con la prescrizione di tutte le misure atte a tutelare la salute e la sicurezza dei lavoratori nel cantiere.

## **ART. 14 - AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI, LICENZE**

**14.1** Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali dell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno per questo Comune al loro rilascio.

**14.2** Trattandosi di edificio vincolato, il contratto di concessione sarà sottoposto a condizione sospensiva data dall'autorizzazione di cui agli artt. 57 bis, 54, 55 e 56 D.lgs. 42/2004.

Il concessionario dovrà, altresì, ottenere l'autorizzazione del soprintendente ex art. 21 D.lgs. 42/2004 per l'esecuzione dei lavori.

## **ART. 15 - CESSIONE DEL CONTRATTO**

**15.1** Ai sensi dell'art. 119 D.lgs. 36/2023, è vietata la cessione del contratto di concessione a soggetti terzi.

**15.2** Ai sensi dell'art. 120 D.lgs. 36/2023, è ammesso il subentro nel contratto di concessione da parte di un soggetto terzo a seguito di ristrutturazioni societarie, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'affitto o la cessione di azienda o di ramo di azienda.

## **ART. 16 - SUBAPPALTO**

**16.1** Il subappalto è disciplinato dal D.lgs. 36/2023.

**16.2** Il concessionario deposita il contratto di subappalto presso la stazione appaltante almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni.

**16.3** Al momento del deposito del contratto di subappalto presso la stazione appaltante, il concessionario trasmette, altresì, la dichiarazione del subappaltatore attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui agli articoli 94-98 del D.lgs. 36/2023 e il possesso dei requisiti speciali prescritti per la presente procedura di gara

**16.4** Il contratto di subappalto, corredato della documentazione tecnica, amministrativa e grafica direttamente derivata dagli atti del contratto affidato, indica puntualmente l'ambito operativo del subappalto sia in termini prestazionali che economici.

## **ART. 17 - RISOLUZIONE E RECESSO**

**17.1** In caso di risoluzione o recesso dalla concessione, si applica l'art. 190 D.lgs. 36/2023.

**17.2** La risoluzione della concessione comporta il diritto per il Comune di Guarene di trattenerne la garanzia definitiva, nonché di aggiudicare la concessione al secondo classificato in graduatoria.



#### **ART. 18 - REVISIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

La revisione del contratto di concessione è ammessa ai sensi dell'art. 192 D.lgs. 36/2023.

#### **ART. 19 - CONTENZIOSO**

Il Foro di Asti sarà competente per dirimere tutte le controversie che eventualmente dovessero sorgere in esecuzione del contratto di concessione e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti.

È esclusa la competenza arbitrale di cui all'art. 213 D.lgs. 36/2023.

#### **ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le eventuali spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a carico del concessionario.

#### **ART. 21 - PRIVACY**

I dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini della medesima e saranno conservati presso il Comune di Guarene, in conformità della normativa vigente.