



## **COMUNE DI FILACCIANO**

Città Metropolitana di Roma Capitale

### **CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE RISTORANTE E ATTIVITA' DI RICEZIONE SU IMMOBILI COMUNALI E REALIZZAZIONE LAVORI**

Vista la Deliberazione della Giunta comunale n 18 del 10.04.2024 ad oggetto:” Nuova concessione servizio di gestione ristorante e attività ricettiva e realizzazione lavori immobile del comune”, con la quale è stato stabilito di concedere in uso gli immobili di proprietà comunale siti in Piazza della Fontana snc destinato a ristorante e in Via O. Leonardi n.1 piano primo destinato ad albergo , distinti in catasto al foglio catastale 2 particella n. 309 sub. 3 e foglio catastale 2 particella n. 5 sub. 1;

Che con deliberazione della Giunta comunale n.31 del 07.07.2022 è stato approvato lo schema di capitolato che prevedeva opere a scomputo del canone di concessione per l'importo di € 50.000,00 e sono stati forniti indirizzi al responsabile in ordine alla pubblicazione di apposito avviso pubblico;

#### **ARTICOLO 1 - OGGETTO**

Il comune affida la concessione del servizio di gestione del ristorante e della struttura ricettiva da svolgere negli immobili comunali siti in Via O. Leonardi e Piazza della Fontana e distinti in catasto al foglio catastale 2 particella n. 309 sub. 3 e foglio catastale 2 particella n. 5 sub. 1, unitamente alla realizzazione dei lavori straordinaria manutenzione così come indicati indicati al successivo articolo.

## **ARTICOLO 2 – LAVORI DA REALIZZARE**

Gli immobili sono concessi nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e, necessitando di lavori di straordinaria manutenzione per renderli idonei all'uso convenuto, l'aggiudicatario si obbliga alla realizzazione degli stessi, per l'importo di euro 50.000,00 come alla premessa.

I lavori da realizzare consistono nella messa a norma degli immobili e degli impianti e nel renderli idonei all'uso esclusivo di somministrazione di alimenti e bevande per il piano terra, destinato a ristorazione, e all'uso esclusivo di ricezione di ospiti per il piano primo da destinare ad struttura ricettiva, e più precisamente sono:

Piano terra:

Messa a norma degli impianti elettrico e idrico, la realizzazione dell'impianto termico e di approvvigionamento ( gas/metano/induzione elettrica) per la cucina;

Rifacimento servizi igienici;

Piano primo:

Realizzazione servizio igienico per portatori di handicap e ristrutturazione dei bagni esistenti;

Messa a norma degli impianti elettrico e idrico e messa a norma impianto termico;

E' fatto obbligo al concessionario, al termine degli interventi effettuati di produrre il collaudo di conformità dei lavori e con l'obbligo di presentazione all'ente delle certificazioni degli impianti eseguiti a regola d'arte

Resta inteso tra le parti, che ogni miglioria apportata resta a carico del concedente (Comune) e che il concessionario non potrà avere nulla a pretendere al termine della concessione per le migliorie apportate.

## **ARTICOLO 3 – CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone è determinato in €. 10.000,00 annui oltre iva , da pagarsi con le modalità di seguito riportate: per i primi 60 mesi l'importo è pari ad €. 0,00, in quanto l'importo dei lavori da eseguire pari a euro 50.000,00 ( come ai punti 1 e 2 ) verrà a scomputo canone.

Dal 61° mese fino al termine della concessione: €. 833,00 mensili per un totale 10.000,00 annui;

Il presente canone è agevolato come stabilito con da Delibera di Giunta Comunale n.13 del 16/03/2023.

#### **ARTICOLO 4 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è stabilita in anni sei rinnovabili per ulteriori 6 anni, previo accordo tra le parti e revisione del canone di concessione.

È facoltà Comune risolvere la concessione, oltre a quanto previsto all'art.18, per motivi di pubblico interesse, con obbligo di preavviso di mesi tre, e senza diritto ad alcun risarcimento al concessionario.

Il concessionario è costituito custode degli immobili in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo degli stessi, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato, sollevando il comune da ogni responsabilità.

#### **ARTICOLO 5 - TERMINE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il termine per l'inizio delle attività, decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto è stabilito come di seguito indicato:

Ristorante mesi sei (6).

Struttura ricettiva mesi dodici (12).

L'entità della penale giornaliera per la ritardata ultimazione dei lavori e per la mancata per la mancata apertura delle attività, anche per un solo giorno, la disciplina sulla sospensione dell'esecuzione del contratto, è stabilita una penale di €. 100,00 al giorno.

#### **ARTICOLO 6 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI LAVORO DIPENDENTE**

Il concessionario nella realizzazione dei lavori e nella gestione delle attività è obbligato a verificare che le imprese impiegate nell'esecuzione dei lavori rispettino l'applicazione dei vigenti C.C.N.L. e gli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle norme vigenti in materia. Si obbliga, altresì, a verificare il rispetto di tutte le norme in materia retributiva, contributiva, fiscale, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, previste per i dipendenti dalla vigente normativa.

#### **ARTICOLO 7 - REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO.**

Il certificato di collaudo (o di regolare esecuzione) deve essere emesso entro un mese dall'ultimazione dei lavori, debitamente accertata al fine di attestare l'effettiva regolare esecuzione dei lavori. L'accertamento della regolare esecuzione e l'accettazione dei lavori di cui al presente contratto avvengono con l'approvazione del predetto certificato che ha carattere provvisorio che diventa definitivo decorsi due anni dalla sua emissione e deve essere approvato dall' Ente; il silenzio dell'Ente protrattosi per due mesi oltre predetto termine di due anni equivale ad approvazione. Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, il concessionario risponde per la difformità ed i vizi dei lavori, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal Comune prima che il certificato di collaudo, trascorsi due anni dalla sua emissione, assuma carattere definitivo.

#### **ARTICOLO 8 – DIVIETO DI CESSIONE**

La presente concessione non può essere ceduta né sublocata a pena di nullità, come disposto dall'articolo 105, comma 1 D.lgs. n. 50/2016.

#### **ARTICOLO 9- RESPONSABILITÀ VERSO TERZI**

Il concessionario assume la responsabilità di danni a persone e cose, sia per quanto riguarda i dipendenti e i materiali di sua proprietà, sia per quelli che dovesse arrecare a terzi in conseguenza sia dell'esecuzione dei lavori che delle attività di gestione degli immobili concessi in uso, sollevando il comune da ogni responsabilità al riguardo.

A tale scopo si obbliga, prima dell'inizio dei lavori, a consegnare la polizza assicurativa, con massimale di € 1.500.000,00

Il Concessionario è direttamente responsabile di tutti i danni ed inconvenienti di qualsiasi natura che si dovessero verificare, tanto alle persone ed alle cose dell'ente

committente, quanto a terzi, qualunque ne sia la causa, rimanendo inteso che, in caso di infortuni, deve provvedere al completo risarcimento dei danni, obbligandosi altresì a sollevare e tenere indenne l'ente committente da ogni pretesa di danni eventualmente rivolta da terzi.

#### **ARTICOLO 10 CAUZIONE DEFINITIVA**

Ai sensi dell'art.103 comma 11 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.e.i., a garanzia degli impegni assunti con il presente contratto o previsti negli atti da questo richiamati, il concessionario ha l'obbligo di costituire apposita garanzia fideiussoria (cauzione definitiva) mediante polizza fidejussoria pari al 5% dell'importo di aggiudicazione. La garanzia deve essere integrata ogni volta che Il Comune proceda alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del presente contratto. La garanzia cessa di avere effetto ed è svincolata automaticamente alla fine del servizio.

#### **ARTICOLO 11 – ELEZIONE DOMICILIO DIGITALE E MODIFICHE DI IMPRESA**

Il concessionario con la sottoscrizione della concessione elegge domicilio digitale, ai sensi del D. Lgs. 82/2005, presso la casella pec registrata presso la Camera di commercio e tutte le comunicazioni tra il Comune e la Società dovranno essere inviate ai rispettivi indirizzi di posta elettronica certificata.

Ogni variazione dell'indirizzo PEC o della sede legale deve essere tempestivamente comunicata.

Il Concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente all'ente ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari e nella struttura di impresa, e negli organismi tecnici e amministrativi, e relativi anche alle imprese affidatarie del subappalto. L'affidatario si assume, inoltre, l'onere di comunicare ogni variazione dei requisiti.

#### **ARTICOLO 12 – ONERI ACCESSORI**

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti delle utenze e volture acqua, luce, gas, ), nonché spese telefoniche nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Per quanto riguarda il tributo TARI, il concessionario dovrà entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, assolvere gli obblighi inerenti al sopracitato tributo.

#### **ARTICOLO 13 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Ai sensi dell'art. 3 comma 8 della L. 136/2010, le parti assumono l'obbligo della tracciabilità finanziaria per cui tutti i movimenti finanziari devono avvenire sul conto corrente bancario dedicato: IBAN IT70C0760103200001061185888

#### **ARTICOLO 14 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario assume i seguenti obblighi:

- o Avviare le attività di ristorante entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente atto
  - o Avviare le attività di ricezione entro 12 dalla sottoscrizione del presente atto
  - o Realizzare i lavori di straordinaria manutenzione e messa a norma degli immobili e degli impianti oggetto di concessione a propria cura e spesa, nel rispetto dei tempi indicati, fatta salva la causa di forza maggiore e salva l'applicazione delle penali;
  - o Attrezzare e arredare i locali a propria cura e spesa, adeguandoli sotto l'aspetto funzionale;
  - o Consentire al Comune di effettuare lavori di efficientamento energetico in caso di finanziamenti pubblici;
  - o Sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità civile e da danni nell'esecuzione dei lavori e nella gestione dell'attività;
  - o Trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa al permanere dei requisiti prescritti dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e degli ulteriori requisiti di legge prescritti per l'esercizio delle attività di ristorante e attività ricettiva;
  - o Applicare per la struttura ricettiva la tariffa agevolata di 20 € a posto letto su richiesta del comune e previa disponibilità dei posti letto;
  - o Trasmettere con cadenza annuale i certificati relativi al rispetto della normativa antincendio;
  - o Apertura minima di 3 giorni settimanali per un minimo di 120 giorni annui.
- In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37 il Concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile relativamente al citato D.M. n.37/2008, posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento degli impianti di cui sopra, alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

#### **ARTICOLO 15 – OBBLIGHI DEL COMUNE**

Il Comune assume l'obbligo della manutenzione straordinaria sulle parti dell'immobile non interessate dai lavori necessari per rendere idonei all'uso i locali ad esclusione delle pertinenze ad uso e servizio dell'attività, quali spazi esterni utilizzati dai conduttori.

#### **ARTICOLO 16- RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI**

Al termine della concessione i locali saranno riconsegnati al comune con apposito verbale, unitamente alle certificazioni di messa a norma degli impianti. Tutte le migliorie apportate agli immobili restano di proprietà del Comune senza alcun diritto riconosciuto al concessionario. Gli immobili devono essere idonei alla rispettiva destinazione d'uso.

#### **ARTICOLO 17 - SPESE DI CONTRATTO E TRATTAMENTO FISCALE**

Tutte le spese di contratto, di registrazione, copie, bolli ed accessorie, inerenti e consequenziali al presente atto, fatta eccezione per l'imposta sul valore aggiunto che resta a carico dell'ente committente, sono ad esclusivo carico dell'appaltatore. Ai fini fiscali i lavori di cui al presente contratto sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto, per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

#### **ARTICOLO 18 - RISOLUZIONE**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche per risarcimento danni, e dal precedente articolo in caso di violazione della clausola di tracciabilità dei flussi finanziari, il Comune si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 Codice Civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) frode e/o mancata esecuzione dei lavori;
- b) manifesta incapacità o inidoneità nell'esecuzione dei lavori o nella gestione delle attività di ricezione turistica e ristorazione negli immobili secondo la destinazione;
- c) inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale impiegato sia nei lavori che nelle attività;
- d) sospensione dei lavori di parte senza giustificato motivo;
- e) rallentamento dei lavori, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione dei lavori nei termini previsti dal contratto;
- f) cessione anche parziale della concessione;
- g) non rispondenza dei lavori eseguiti allo scopo dell'opera come riportati nel presente contratto;
- h) sopravvenuti motivi di pubblico interesse

La risoluzione del contratto è espressa ed automatica in coincidenza di cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs 159/2011 e per gravi violazioni del PTPC. La facoltà di risoluzione è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di giorni 15 (quindici), senza che l'appaltatore abbia nulla a pretendere al di fuori del pagamento dei corrispettivi dovuti per i lavori effettuati fino al giorno della risoluzione. Per la risoluzione del contratto trova applicazione quanto dettato dal Codice Civile.

#### **ARTICOLO 19 - CONTROVERSIE**

Tutte le controversie tra l'ente committente e l'affidatario, che non possano essere risolte bonariamente derivanti dall'esecuzione del contratto, saranno deferite al Foro di RIETI.

#### **ARTICOLO 20 - MISURE ANTICORRUZIONE**

Il Concessionario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter del D. Lgs. 165/2001, ha l'obbligo di dichiarare di non aver sottoscritto contratti di lavoro autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti del comune che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del comune nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro.

Si impegna, ed ai sensi del codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Filacciano, approvato in attuazione del D.P.R. n.62/2013, con Deliberazione della Giunta comunale n. 38 del 22/07/2020, ad osservare e far osservare ai propri collaboratori, gli

obblighi previsti nei documenti citati. La grave violazione degli obblighi sopraindicati comporta la risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento del danno.

## **ARTICOLO 21 - TRATTAMENTO DEI DATI**

Il Concessionario esegue il trattamento dei dati personali di titolarità del Comune esclusivamente come implicita e indiretta conseguenza delle attività e finalità strettamente inerenti allo svolgimento dei lavori affidatigli con il presente contratto e con l'osservanza delle norme di deontologia professionale, del segreto professionale e del segreto d'ufficio e tutela della privacy in genere.

Ha inoltre l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui viene in possesso, e comunque a conoscenza, anche tramite l'esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l'espressa autorizzazione del Comune. E' responsabile per l'osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi relativi alla sicurezza dei dati personali e risponde nei confronti del Comune per eventuali violazioni degli obblighi della normativa sulla protezione dei dati personali commesse dai suddetti soggetti.

In caso di inosservanza degli obblighi sopra descritti, il Comune ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto, fermo restando che l'appaltatore sarà obbligato a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare. Con la sottoscrizione del contratto l'appaltatore è nominato responsabile esterno del trattamento dati inerenti al presente appalto. Titolare del trattamento dei dati è il Sindaco di Filacciano.

## **ARTICOLO 22 - RINVIO**

Il presente capitolato costituisce lo schema di concessione da sottoscrivere dopo l'aggiudicazione. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Capitolato è fatto rinvio agli atti nello stesso richiamati, al D. Lgs. 36/2023, alla Legge 190/2012, al Piano di prevenzione della corruzione, al patto di integrità, alle norme del codice civile, e alle altre leggi vigenti in materia, anche se non espressamente ivi richiamate.

Filacciano

Il responsabile del servizio tecnico