

All. 4)

CAPITOLATO D'ONERI ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO PUBBLICO DI UN'AREA PER LA GESTIONE DI UN CHIOSCO PER ATTIVITA' DI VENDITA DI CIBI, BEVANDE E PRODOTTI ALIMENTARI

1. FINALITA' E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Oggetto del presente bando è l'assegnazione in concessione d'uso pubblico di un'area per la gestione di un chiosco in conformità a quanto previsto dal Regolamento e dal Piano Commerciale su area pubblica approvato con delibera CC n. 23 del 22 marzo 2022.

Si precisa che con riguardo alla fattispecie relativa al suolo pubblico, oggetto della concessione, è la costituzione del diritto di superficie. Il chiosco dovrà essere adibito esclusivamente per l'attività prevista .

2. DECORRENZA E DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della concessione in uso delle aree da adibire a chioschi è fissata in anni 10 (dieci).

2. Alla scadenza di questo, l'assegnazione avviene attraverso una forma di evidenza pubblica, mediante un bando adottato dall'Ente. La concessione a titolo di diritto di superficie o locazione non è cedibile a terzi. E' facoltà del concessionario recedere dal rapporto di convenzione con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicare mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o con mezzi equipollenti (PEC). Eventuali migliorie all'area di pertinenza, eventualmente autorizzate dall'Ente nel corso della concessione, restano comunque acquisite al patrimonio dell'Ente senza rivalsa alcuna da parte del concessionario.

3. Si precisa che come disposto dalla circolare n. 12 del 29 dicembre 2020 dell'Assessorato Regionale delle Attività Produttive non vige più la previsione secondo cui il titolo concessorio non può essere rinnovato automaticamente né possono essere accordati vantaggi al prestatore uscente. Tenuto conto di quanto sopra, solo in caso di mancata richiesta di rinnovo, si procederà ad inserire il posteggio nell'avviso pubblico.

4. Opzione di proroga tecnica: Il Concessionario dovrà assicurare la gestione in proroga per un periodo di tempo necessario all'espletamento delle procedure di gara per un nuovo affidamento e per un periodo massimo di 6 (sei) mesi oltre la scadenza contrattuale.

3. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il privato, ottenuta la concessione di area pubblica, dovrà munirsi del provvedimento autorizzatorio alla costruzione e, all'avvio dell'attività, di tutte le altre necessarie autorizzazioni di legge.

2. Il provvedimento autorizzatorio va richiesto, se ricorre il caso, all'ufficio tecnico del Comune di Ragusa entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della convenzione. L'attività commerciale dovrà essere intrapresa entro 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione. Per comprovate ragioni di impedimento dovute a cause non imputabili al concessionario potrà concedersi una sola volta una proroga non superiore a sei mesi.



3.I chioschi dovranno:

- avere caratteristiche estetiche che non contrastino con l'ambiente ed il paesaggio;
- avere superficie complessiva non superiore a quella prevista nel bando.

4. Il concessionario è obbligato a:

- a) Non avere pendenze di nessun genere, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Comunale concessionaria;
- b) Provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del chiosco avente caratteristiche estetico costruttive coincidente con le caratteristiche tecniche previste dal piano di localizzazione commerciale area pubblica;
- c) Provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività oggetto della concessione;
- d) Provvedere a sua cura e spese alla realizzazione degli allacci (corrente e acqua) e degli scarichi delle acque, alla richiesta di permessi e delle autorizzazioni necessarie all'installazione e gestione del chiosco, con relative opere murarie necessarie al funzionamento;
- e) Garantire la custodia, gestione e pulizia dell'area affidata in concessione e del realizzato e/o realizzando chiosco;
- f) Provvedere a propria cura e spese durante il periodo di apertura del chiosco, alla pulizia giornaliera dei servizi igienici e alla loro manutenzione e mantenimento, compresa la riparazione derivante da eventuali danni di tipo accidentale o doloso ai manufatti/impianti;
- g) Esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia;
- h) Al termine della concessione rimuovere il manufatto pena l'intervento sostitutivo del Comune il quale potrà utilizzare la garanzia in possesso;
- i) di impegnarsi ad adottare tutte le misure previste per ogni area in cui realizzare il chiosco nella stima del valore della concessione e del canone annuo redatte dal funzionario tecnico.
- l) L'operatore economico che intende presentare offerta è tenuto ad effettuare un sopralluogo obbligatorio e va dichiarato nel corpo della domanda. Il sopralluogo potrà essere effettuato dal legale rappresentante, direttore tecnico e/o soggetti muniti di delega o procura notarile rilasciata dal legale rappresentante. Il soggetto delegato al sopralluogo non può ricevere la delega da più di un operatore economico che partecipa autonomamente alla gara;
- m) il titolare della concessione dovrà essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla normativa, statale e regionale, in materia di vendita di cibi, bevande e prodotti alimentari..

4. DESTINAZIONE DELL'AREA E DEL CHIOSCO

L'area concessa ed il relativo chiosco dovranno essere destinati esclusivamente all'attività prevista nel bando. L'autorizzazione per l'attività prevista non sarà trasferibile in locali e spazi diversi da quelli dati in concessione.

5. MANUTENZIONE DELL'AREA E DEL CHIOSCO



Il soggetto aggiudicatario, oltre agli obblighi già disciplinati nell'art. 3, avrà l'obbligo di provvedere alla pulizia e alla manutenzione dei beni concessi e dell'erigendo chiosco, garantendo il buono stato di conservazione, eseguendo, a propria cura e spese per tutta la durata della concessione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie, ed in particolare, tenere in efficienza gli impianti elettrici, di illuminazione ed idraulici presenti nel chiosco.

6. RECESSO

1. Solo per giustificati motivi di pubblico interesse, analiticamente comunicati al concessionario, il Comune potrà revocare la concessione o comunque recedere unilateralmente dagli obblighi assunti nella convenzione con il solo onere di notificare al concessionario il recesso o la revoca ed i motivi giustificativi. Le ragioni di particolare urgenza il recesso o la revoca devono essere comunicate al concessionario con preavviso di almeno un anno.

2. Qualora sia il concessionario a recedere anticipatamente dalla concessione, nulla potrà pretendere per ottenere il rimborso delle spese eventualmente dallo stesso sostenute.

7. REVOCA

1. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste per le violazioni alla normativa urbanistico edilizia, sanitaria, commerciale vigente per le quali si richiamano integralmente le disposizioni vigenti, e delle sanzioni prevista dal presente Regolamento, la mancata ottemperanza agli ordini di demolizione, ripristino, rendere conforme secondo quanto disposto dal presente Regolamento sono punibili ai sensi dell'art. 650 c.p. (inosservanza dei provvedimenti dell'autorità).

2. La concessione in uso dell'area è revocabile:

a) in tutti i casi in cui le norme di commercio e ordine pubblico prevedono la revoca dell'autorizzazione all'esercizio del commercio o la sua decadenza;

b) per motivi di pubblica utilità o pubblico interesse;

e) per mancato pagamento del canone concessorio annuale;

d) per inosservanza degli obblighi previsti nella convenzione o nel presente Regolamento;

e) quando, per omessa manutenzione o uso improprio, la struttura concessa risulti ordinata o degradata;

f) quando la stessa abbia subito modificazioni rispetto allo stato originario assentito;

g) per grave danneggiamento al manufatto dovuto al concessionario per causa non fortuita;

h) per perdita di uno dei requisiti morali e/o professionali, in precedenza meglio specificati.

3. L'occupazione abusiva degli spazi pubblici, con esposizione di merci o mezzi pubblicitari non autorizzati, comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal Nuovo Codice della strada e dai Regolamenti comunali vigenti. E' fatta sempre salva la possibilità di revocare la concessione di suolo pubblico per esigenze di interesse pubblico, qualora la struttura comporti problemi per la circolazione per esigenze di mutato traffico veicolare, alla sicurezza, al passaggio pedonale con particolare riguardo al passaggio dei disabili o, ancora, contrastino con le esigenze di decoro urbano ed ambientale ed i predetti problemi o contrasti non possano essere risolti o sanati mediante modifiche alla struttura.



8. DECESSO CONCESSIONARIO

1. In caso di decesso del concessionario, è facoltà del Comune, autorizzare la novazione soggettiva del rapporto di concessione, per il coniuge superstite o per il figlio convivente al fine di assicurare il sostentamento della famiglia.
2. L'attività dovrà essere intrapresa entro sei mesi dal decesso dell'originario concessionario sempre che il subentrante possenga i requisiti per l'esercizio dell'attività.

9. CANONE DI CONCESSIONE

1. La concessione è subordinata al pagamento del un canone unico patrimoniale annuale in due rate semestrali, da corrisondersi anticipatamente presso la tesoreria comunale nei termini e nelle modalità che saranno comunicate all'interessato.
2. Detto canone sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice 100% dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT (tenendo conto come mese di riferimento quello di stipula del contratto).

10. SPESE UTENZE (ACQUA, LUCE, GAS, NETTEZZA URBANA, ECC.)

1. Saranno a carico del concessionario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, eventuale gas, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) sia l'attivazione/intestazione e chiusura delle stesse.

11. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e/o verso i 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.
2. Il concessionario è 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.
3. Il concessionario, prima della stipula del contratto di concessione, dovrà stipulare una polizza assicurativa per responsabilità civile per danni verso terzi nello svolgimento dell'attività per un importo pari al 10% dell'importo contrattuale.

12. SVOLGIMENTO ATTIVITA' E ULTERIORI PRESCRIZIONI/DIVIETI

1. L'attività oggetto del chiosco, a pena di risoluzione della concessione, dovrà essere esercitata per il periodo concesso. Sarà cura del concessionario comunicare al competente ufficio comunale gli orari di apertura dell'esercizio e l'eventuale giorno di chiusura settimanale.
2. Sono fatte salve eventuali deroghe di apertura dell'esercizio concesse dall'Amministrazione per manifestazioni ed eventi ovvero su specifiche richieste del concessionario debitamente motivate.
3. Il concessionario, per l'intero periodo di validità della concessione dovrà provvedere a propria cura e spese alle seguenti attività:
 - pulizia quotidiana dell'area esterna pertinente al chiosco con rimozione di eventuali rifiuti abbandonati; i rifiuti dovranno essere depositati in loco e custoditi dal concessionario sino ai giorni



di ritiro degli stessi della zona di riferimento come da calendario della Società concessionaria del servizio di N.U.;

- pulizia quotidiana dei servizi igienici e del chiosco;
- corresponsione di imposte e tasse dovute per legge.

4. Il concessionario dovrà effettuare, per quel che riguarda la sua attività, la raccolta differenziata dei rifiuti, con le modalità previste in ambito comunale, con obbligo di deposito in loco degli stessi sino ai giorni di ritiro della zona di riferimento come da calendario della Società concessionaria servizio NU;

5. L'attività dovrà avvenire secondo le modalità previste dalle normative vigenti ad essa correlate, con le seguenti restrizioni valide a prescindere dalla normativa e da eventuali modifiche della stessa:

- Assoluto divieto di posizionare all'interno o all'esterno del chiosco slot machine, macchinette per il gioco d'azzardo, giochi elettrici e/o elettronici di qualsiasi genere, tipo e natura, vendere biglietti o tagliandi assimilabili ai cosiddetti "gratta e vinci", ecc.;
- Divieto ad azionare eventuali impianti della diffusione sonora al di fuori delle seguenti fasce orarie previste dal Regolamento vigente in materia, nonché il rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento attuativo "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" approvato dal Consiglio Comunale

6. Il concessionario sarà responsabile del rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria e fiscale.

7. Il concessionario sarà direttamente responsabile del rispetto di tutta la normativa vigente, anche in merito al divieto di vendita di bevande alcoliche ai minori o a persone in evidente stato alterato o di ubriachezza.

8. Fatta salva la trasmissione agli eredi in caso di morte, il concessionario non potrà trasferire la concessione, cedere o affittare il ramo d'azienda.

9. Resta comunque nella facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare in corso di esercizio, eventuali integrazioni, correzioni o modifiche delle modalità di gestione e svolgimento del servizio, ivi comprese nuove proposte migliorative della struttura.

13. ISPEZIONE DEL CHIOSCO

1. Il Comune potrà in qualunque momento procedere all'ispezione del chiosco e dell'area data in concessione, senza preavviso del concessionario.

2. Il Comune ha la facoltà in qualunque momento di verificare la corretta utilizzazione del chiosco e dell'area data in concessione ordinando, se è il caso, al concessionario di porre in essere i rimedi più opportuni per la eliminazione degli inconvenienti riscontrati.

3. In tutti i casi di recesso, decadenza, revoca, abbandono etc. del chiosco, il Comune ha pieno ed incondizionato diritto di immettersi nel possesso legale e materiale del bene, ove il concessionario non adempia all'obbligo dell'immediata rimozione nel termine di 30 (trenta) giorni. In tal caso sarà redatto apposito verbale di rilevamento delle merci o beni ritrovati che saranno custoditi e messi a disposizione del concessionario. Le eventuali spese di custodia saranno poste a carico del concessionario.



14. RICONSEGNA DELL'AREA

1. Alla scadenza della concessione, il suolo dovrà essere libero dal chiosco che sarà rimosso a cura e spese del concessionario entro 30 (trenta) giorni. Trascorso tale termine il Comune provvedere alla rimozione con spese a carico del concessionario.

2. Anche nel caso di attività stagionali (ossia quelle di durata non inferiore a 60 giorni e non superiore a 120 giorni), il suolo dovrà essere libero dal chiosco che sarà rimosso a cura e spese del concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza indicata nell'atto di autorizzazione. Trascorso tale termine il Comune provvedere alla rimozione con spese a carico del concessionario.

15. POLIZZA ASSICURATIVA

1. Al momento della stipula del contratto il concessionario dovrà allegare polizza assicurativa o bancaria a garanzia degli obblighi assunti un importo corrispondente al 100% del costo di occupazione del suolo pubblico per l'intera durata della concessione e per eventuale rimozione dei manufatti.

2. Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

16. FORO COMPETENTE

1. Per qualunque contestazione relativa al contratto di concessione e competente in via esclusiva il Foro di Ragusa.

17. SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE

Sono a carico del concessionario tutte le eventuali spese contrattuali e di registrazione.

Responsabile Servizio
Dott.ssa Laiacona Enza

