
Il Settore - Servizi Demografici, Commercio, SUAP e Patrimonio

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI AD USO RISTORANTE SITI NEL FABBRICATO ANNESSO ALL'EX MERCATO ITTICO COMUNALE.

CAPITOLATO D'ONERI

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO - LIMITI.

1. Oggetto del presente capitolato è l'affidamento in locazione a terzi dei "LOCALI AD USO RISTORANTE SITI NEL FABBRICATO ANNESSO ALL'EX MERCATO ITTICO COMUNALE" per un periodo di anni 9 (nove).
2. Alla scadenza il Comune si riserva la facoltà di una proroga tecnica nelle more dell'indizione di nuova gara per un periodo non superiore a 180 giorni;

ARTICOLO 2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. I locali, oggetto di bando e siti lungo la via Giovanni XXIII, sono utilizzati a ristorante e costituiscono una porzione dell'immobile, sede dell'ex Mercato Ittico, sito tra le vie XX Settembre, via Napoli, via Giovanni XXIII e via Pergolesi.
2. Nonostante i diversi interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria fatti dal precedente conduttore, l'immobile ad oggi non risulta più idoneo all'attività di ristorazione e necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo punto 7
3. L'immobile oggetto del presente bando è individuato catastalmente al Foglio 11, porzione della part.lla 235 così composto:
 - Superficie lorda del piano terra mq 104,27;
 - Superficie lorda del piano primo mq 60,34;
 - Superficie (pertinenziale) a cortile, camino e scala esterna pari a mq 70,62;come meglio specificato nelle allegate planimetrie (All. A) e documentazione fotografica (All. B).
4. Gli immobili vengono assegnati a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi o nel calcolo delle superfici, dovendosi intendere come conosciuti ed accettati espressamente nel loro complesso, a seguito della verifica e del sopralluogo effettuati.
5. **La struttura e la relativa area di pertinenza, dovrà essere adibita esclusivamente all'attività di ristorazione.**
6. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), relativo allo stato dell'edificio prima della esecuzione dei lavori, ai sensi del D.Lgs n. 192/2005, verrà allegato al momento della stipula del contratto di locazione. Al termine dei lavori il conduttore, a propria cura e spese, provvederà a far redigere il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativamente alla nuova conformazione edilizia. L'APE sarà tempestivamente ed obbligatoriamente trasmesso all'Ente.
7. Il locatario provvederà in particolare:

- a) alle spese per la realizzazione, sulla sola porzione di edificio in locazione, dell'intervento di ampliamento della cucina con la realizzazione di nuovi servizi igienici (verso il cortile ad ovest) e la realizzazione di un magazzino verso nord con la copertura del vano scala che consente l'accesso al piano primo con un incremento volumetrico di circa mc 205, in attuazione della L.R. 08 ottobre 2009, n. 22, secondo lo schema dell'allegato A, e come riportato sinteticamente nella seguente tabella:

Piano	Volume Esistente	% incr. Piano casa	Volume incrementabile	Volume di progetto
Terra	mc 771,14			
Primo	mc 269,94			
Totale	mc 1.041,08	20 %	mc 208,22	mc 203,91

Per un valore presunto stimato non inferiore ad € 150.000,00;

- b) Nel periodo di locazione, a tutti gli interventi necessari, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, che saranno trasferiti al Comune concedente alla data di scadenza della locazione per rimanere in sua totale proprietà e disponibilità.
- c) agli oneri relativi agli allacci della struttura ai pubblici servizi necessari (ad es. energia elettrica, ecc...), al pagamento dei consumi relativi alle utenze;
8. A motivo di pubblico interesse, qualora l'Amministrazione comunale "adottasse" una diversa destinazione urbanistica e/o pianificazione dell'intera area e/o del fabbricato ove oggi insiste il mercato ittico comunale, nonché dell'immobile di che trattasi, è sempre fatto salvo il recesso della locazione, in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, che potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione. Previa comunicazione di almeno sei mesi il conduttore dovrà liberare i locali detenuti da cose e persone al massimo entro tre mesi successivi. In tal caso sarà riconosciuto un indennizzo calcolato dividendo il valore stimato delle opere, indicato in sede di gara, per gli anni di ammortamento previsti, espressi in mesi, moltiplicato per i mesi residui. In ogni caso l'indennizzo non potrà essere superiore al 50% del valore stimato delle opere." Sull'importo dei lavori, espressi in sede di gara, sarà acquisito il parere di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

ARTICOLO 3 – DURATA E SVOLGIMENTO DELLA LOCAZIONE

1. La durata dell'affidamento è di 9 (nove) anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto.
2. Alla scadenza naturale, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di una proroga tecnica agli stessi patti e condizioni, nelle more dell'indizione di nuova gara, per un periodo non superiore a 180 giorni.

ARTICOLO 4 – MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

1. La gara si svolgerà in attuazione della deliberazione n. 49 del 14/03/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale la Giunta comunale ha impartito gli indirizzi per l'attivazione della procedura ad evidenza pubblica.
2. La scelta del locatario avverrà mediante una procedura aperta ad evidenza pubblica, mediante selezione della migliore offerta attraverso il duplice criterio economico (offerta a rialzo) e qualitativo (capacità d'integrazione dei servizi offerti), tutto secondo le modalità e nel rispetto dei parametri e dei criteri dettagliati nel Disciplinare di Gara, pubblicato unitamente al presente Capitolato ed a tutti i documenti di gara sul sito della provincia di Fermo <http://www.provincia.fermo.it> link SUA - Servizi (in corso) e precisamente alla seguente pagina: <http://www.provincia.fermo.it/sua/procedure-di-gara/sua-p-c-del-comune-di-porto-san-giorgio-procedura-aperta-per-affidamento-in-locazione-dei-locali-da-destinare-ad-uso-ristorante-siti-nel-fabbricato-annesso-allex-mercato-ittico-comunale-nel-comune-di->

3. A tal fine vengono fornite le seguenti informazioni:
4. per la presente procedura aperta non è previsto nessun versamento a favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) in quanto il presente contratto attivo non rientra nella disciplina del D.Lgs. n. 50/16 ss.mm.ii. ed è sottoposto alle norme di contabilità di Stato;
5. la procedura selettiva sarà svolta dalla Stazione Unica Appaltante (SUA) della Provincia di Fermo in forza della "“Convenzione relativa al conferimento delle funzioni di Stazione Unica Appaltante (S.U.A.) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 37 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e dell'art. 1, comma 88 della legge 7.04.2014 n. 56” sottoscritta dal Comune di Porto San Giorgio con la Provincia di Fermo in data 07/11/2017;
6. la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Fermo (SUA) metterà a disposizione sul proprio siti internet: <http://www.provincia.fermo.it> , link SUA - Servizi (in corso) e precisamente alla seguente pagina: <http://www.provincia.fermo.it/sua/procedure-di-gara/sua-p-c-del-comune-di-porto-san-giorgio-procedura-aperta-per-affidamento-in-locazione-dei-locali-da-destinare-ad-uso-ristorante-siti-nel-fabbricato-annesso-allex-mercato-ittico-comunale-nel-comune-di-> l'accesso libero ed incondizionato a tutti i documenti di gara a partire dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo Pretorio del Comune di Porto San Giorgio. Non saranno prese in considerazione le richieste di invio dei documenti di gara.
7. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua in base ad elementi specifici;
8. Gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorsi 180 giorni dalla stessa senza che sia intervenuta l'aggiudicazione definitiva.
9. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali differenti per criterio economico e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà posto prima in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sul criterio economico.
10. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà all'perimento di migloraia dell'offerta economica mediante invitando gli offerenti a produrre un'offerta migliorativa da presentarsi entro il termine indicato nella richiesta. Se nessuno degli offerenti invitati intende migliorare l'offerta economica già fatta, l'aggiudicazione avrà luogo a mezzo sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
11. Non sono ammesse offerte al ribasso.

ARTICOLO 5 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

1. Il presente bando è rivolto ai privati, alle imprese individuali e societarie. Per la partecipazione è necessario non trovarsi in una delle cause di impedimento all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'articolo 71 c. 1, 2, 3 e 4 del D. Lgs. 26/3/2010 n° 59.
2. I soggetti interessati alla partecipazione del bando, devono inoltre possedere i requisiti professionali di cui all'articolo 71 c. 6 del D. Lgs. 26/3/2010 n° 59.
I concorrenti dovranno dichiarare:
 - a) di possedere tutti i requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di ristorazione nell'immobile in oggetto di proprietà comunale, secondo le prescrizioni contenute nel presente bando e nei documenti ad esso allegati;
 - b) di essere iscritto regolarmente alla Camera di Commercio per le attività inerenti l'oggetto del presente bando;
 - c) che non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo né che sia in corso alcuno dei procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
 - d) che nei propri confronti non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art.

- 84, comma 4, del medesimo Decreto;
- e) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato per reati gravi nei confronti dello Stato che incidono sulla moralità professionale (art. 444 c.p.p.);
 - f) che non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui alla Legge 55/1990;
 - g) che non ha commesso gravi infrazioni alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante da rapporti di lavoro ivi compreso il rispetto del decreto legislativo 81/2008;
 - h) di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse e con il versamento di contributi previdenziali e assicurativi obbligatori;
 - i) che non risultano a suo carico protesti cambiari;
 - j) che l'unità immobiliare oggetto di locazione è stata oggetto di sopralluogo ed è stata ritenuta idonea per la gestione di tutti i servizi oggetto del bando di gara, previa esecuzione di quanto necessario allo scopo;
 - k) che si impegna ad eseguire, con spese a proprio carico, tutti i lavori necessari per l'adeguamento della struttura, a dotarla degli arredi e ad ottenere tutte le certificazioni necessarie per consentire l'attivazione dei servizi previsti;
 - l) di essere a conoscenza che i lavori eseguiti saranno acquisiti dal Comune al termine del contratto di locazione o a seguito di risoluzione anticipata, senza possibilità di rivalsa;

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso partecipante, anche in qualità di componente di un raggruppamento temporaneo di cooperative. Le modalità di partecipazione alla gara sono ulteriormente specificate nel relativo Disciplinare di gara.

ARTICOLO 6 – SOPRALLUOGO, PRESA VISIONE DEI LUOGHI

1. Il concorrente, prima di presentare l'offerta, a pena di esclusione, **ha l'obbligo di effettuare un sopralluogo** presso l'immobile oggetto di locazione, per verificare e valutare l'entità dei lavori da effettuare e di prendere esatta cognizione delle condizioni che possono influire sulla formulazione dell'offerta, ammettendo il titolare o legale rappresentante o direttore tecnico dell'Impresa concorrente, o altro soggetto munito di apposita delega. La data del sopralluogo dovrà essere concordata, previo appuntamento, contattando il Responsabile del Procedimento. Arch. Luigi Scotece – Comune di Porto San Giorgio – tel. 0734/680293, e-mail: luigi.scotece@comune-psg.org.

ARTICOLO 7 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO. RICHIESTA DI EVENTUALI CHIARIMENTI.

Responsabile del Procedimento: arch. Luigi Scotece – Comune di Porto San Giorgio
tel: 0734/680293 - fax: 0734/680253 - e-mail: luigi.scotece@comune-psg.org;

Responsabile del Procedimento di Selezione: Dott.ssa Lucia Marinangeli,
tel. 0734/232341 - fax: 0734/232288, e-mail: lucia.marinangeli@provincia.fm.it;

I soggetti interessati potranno richiedere eventuali chiarimenti inerenti la presente procedura:

- se relativi al bando e capitolato, al disciplinare di gara e alla documentazione complementare, al Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Fermo e segnatamente al personale sotto indicato:
 - Dott. Maurizio Conoscenti, tel. 0734/232280, fax 0734 232288;
e-mail maurizio.conoscenti@provincia.fm.it;
 - Dott.ssa Mara Gambini, tel. 0734/232283, fax 0734 232288;
e-mail mara.gambini@provincia.fm.it ;
- se relativi ed altre informazioni di natura tecnica, compreso il sopralluogo, al Comune di Porto San Giorgio:
 - arch. Luigi Scotece – Comune di Porto San Giorgio tel: 0734/680293 - fax: 0734/680253;
e-mail: luigi.scotece@comune-psg.org;

I suddetti chiarimenti dovranno essere formulati esclusivamente per iscritto in lingua italiana e potranno essere richiesti fino al giorno antecedente il termine indicato nel bando di gara per la

presentazione delle offerte. La SUA pubblicherà chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito internet: [http://www.provincia.fermo.it/link SUA - Servizi \(in corso\) e precisamente alla seguente pagina: <http://www.provincia.fermo.it/sua/procedure-di-gara/sua-p-c-del-comune-di-porto-san-giorgio-procedura-aperta-per-affidamento-in-locazione-dei-locali-da-destinare-ad-uso-ristorante-siti-nel-fabbricato-annesso-allex-mercato-ittico-comunale-nel-comune-di-> I concorrenti, partecipando alla gara, accettano che tali pubblicazioni abbiano valore di comunicazione a tutti gli effetti di legge, impegnandosi a consultare periodicamente il predetto sito.](http://www.provincia.fermo.it/link_SUA_-_Servizi_(in_corso)_e_precisamente_alla_seguinte_pagina:_http://www.provincia.fermo.it/sua/procedure-di-gara/sua-p-c-del-comune-di-porto-san-giorgio-procedura-aperta-per-affidamento-in-locazione-dei-locali-da-destinare-ad-uso-ristorante-siti-nel-fabbricato-annesso-allex-mercato-ittico-comunale-nel-comune-di-)

ARTICOLO 8 - IMPORTO DEL CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

1. Il canone di locazione a base d'asta, suscettibile di solo aumento, è fissato in € 21.500,00/anno, (euro ventunomilaecinqcento/00) annue.
2. La durata della locazione è fissata in anni 9 (nove anni) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto. Si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate allo stesso modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale del bando.
3. L'esatto importo del canone di locazione sarà, comunque, quantificato in esito alle procedure di affidamento.
4. Il locatario è tenuto a versare il canone in 4 rate trimestrali di pari importo, decorsi infruttuosamente 15 giorni dalle scadenze previste nel presente comma, l'amministrazione potrà attivare le procedure di cui all'art. 17 del presente capitolato.
5. Il locatario dovrà effettuare il versamento sul conto corrente bancario intestato al Comune di Porto San Giorgio.
6. Il locatario è tenuto a corrispondere al Comune un canone annuale pari all'offerta presentata in sede di selezione, oltre I.V.A. Il canone relativo all'anno 2017 sarà versato entro la data fissata per la stipula del contratto in rapporto al numero di giorni calcolati dalla data di sottoscrizione della locazione fino alla data del 31.12.2017.
7. il canone di locazione, a partire dall'anno 2018, con riferimento al mese di sottoscrizione del contratto, sarà annualmente aggiornato secondo la rivalutazione accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.
8. in caso di ritardato pagamento, fatta salva la facoltà del Comune di contestare l'inadempimento, il locatario dovrà corrispondere l'interesse legale.
9. Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del locatario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento di un canone (annualità) nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione comporterà l'automatica risoluzione del rapporto contrattuale, salvo diversa determinazione del Comune.
10. A seguito dell'entrata in vigore della Legge n.136 del 13/8/2010 in materia di normativa antimafia le parti assumono l'obbligo di tracciabilità del flusso finanziario Ai sensi dell'art. 3, comma 9 bis, della L. 136/2010, il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto.
11. Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa, con spese a carico del conduttore.

ARTICOLO 9 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. A garanzia della serietà nella partecipazione alla selezione, il concorrente dovrà sottoscrivere a favore del Comune di Porto san Giorgio una polizza fideiussoria pari al 2% dell'importo novennale del canone posto a base di gara (€193.500,00) e quindi pari ad € 3.870,00 (euro tremilaottocentoseventanta/00). La fideiussione sarà svincolata dal Comune dopo 180 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
2. Il conduttore, prima della stipula del contratto, dovrà prestare la cauzione definitiva con apposita

garanzia fideiussoria per le obbligazioni contratte par al 10% sul valore complessivo della locazione, come determinato in sede di gara.

ARTICOLO 10 - OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DELL’AFFIDATARIO

1. L’attività, nei limiti ed alle condizioni previste nel presente capitolato, dovrà essere svolto dal locatario con i propri mezzi tecnici, che dovranno essere tecnicamente e tecnologicamente adeguati e di carattere professionale, con proprio personale e mediante la propria organizzazione. Il locatario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e permessi per il servizio oggetto del presente capitolato.
2. Sono previsti a carico del locatario:
 - a) gli oneri relativi agli allacci della struttura ai pubblici servizi oltre agli oneri relativi al pagamento dei consumi relativi alle utenze;
 - b) tutte le spese occorrenti per le eventuali varianti, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie e per gli interventi di miglioramento e/o ammodernamento, descritte nel capitolato d’oneri e nella propria offerta tecnica alla quale dovrà essere allegato il Piano Economico Finanziario contenente anche il programma di gestione, conservazione e valorizzazione attraverso la manutenzione ordinaria dell’immobile per gli anni in locazione con indicazione della frequenza degli interventi.
3. Il locatario dovrà provvedere alla realizzazione, sulla sola porzione di edificio in locazione, dell’intervento di ampliamento della cucina con la realizzazione di nuovi servizi igienici (verso il cortile ad ovest) e la realizzazione di un magazzino verso nord con la copertura del vano scala che consente l’accesso al piano primo con un incremento volumetrico di circa mc 205, in attuazione della L.R. 08 ottobre 2009, n. 22, secondo lo schema dell’allegato A, e come riportato sinteticamente nella seguente tabella:

Piano	Volume Esistente	% incr. Piano casa	Volume incrementabile	Volume di progetto
Terra	mc 771,14			
Primo	mc 269,94			
Totale	mc 1.041,08	20 %	mc 208,22	mc 203,91

per un valore presunto stimato di € 150.000,00;

4. L’importo dei lavori effettivamente realizzati sarà computato dal canone di locazione esonerando il locatario dal pagamento del canone per gli anni indicati in sede di gara e comunque al massimo per i primi 7 (sette) anni di locazione;
5. Al termine dei lavori il conduttore, a propria cura e spese, provvederà a far redigere il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativamente alla nuova conformazione edilizia. L’APE sarà tempestivamente ed obbligatoriamente trasmesso all’Ente;
6. Il locatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all’area concessa, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente Amministrazione Comunale;
7. Il locatario dovrà:
 - a. provvedere al pagamento dei consumi relativi alle utenze e all’attivazione/intestazione delle stesse;
 - b. provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
 - c. ripristinare l’area a proprie spese, qualora dall’uso derivino danni all’area oggetto di occupazione;
 - d. restituire l’area oggetto di locazione alla scadenza del termine, ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l’immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all’uso secondo

la diligenza del buon padre di famiglia, ripristinando lo stato dei luoghi. nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal locatario.

8. È fatto divieto al locatario/conduuttore di sublocare l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale e di destinarlo ad uso diverso da quello stabilito nel contratto. La violazione del divieto posto in capo al locatario/conduuttore di sublocazione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza/risoluzione. Al verificarsi delle predette condizioni la dichiarazione del Comune di avvalersi di tale facoltà equivale a clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

ARTICOLO 11 – CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale dovrà contenere:

- a) La descrizione del progetto edilizio di ristrutturazione ed ampliamento, in attuazione della L.R. 08 ottobre 2009, n. 22;
- b) L'investimento economico previsto ed il relativo Piano di ammortamento dell'investimento;
- c) Programma di gestione, conservazione e valorizzazione attraverso la manutenzione ordinaria dell'immobile per gli anni in locazione con indicazione della frequenza degli interventi;
- d) Iniziative volte alla valorizzazione del pescato e delle tradizioni culinarie locali;
- e) Attività volte alla valorizzazione delle Tradizioni Marinaresche Sangiorgesi;

ARTICOLO 12 – OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO

Sono a carico del locatario i seguenti oneri:

- a) nella gestione della struttura e degli annessi impianti ed attrezzature, dovrà garantire la perfetta funzionalità, la sicurezza, l'igienicità della struttura e dei relativi servizi. Il locatario resta, pertanto, responsabile degli eventuali danni recati a terzi sia per la non corretta esecuzione del servizio in locazione, sia per l'impiego di procedure o sostanze non conformi alle norme igienico - sanitarie vigenti, sia per violazione delle norme in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con riferimento all'intero impianto concesso;
- b) la pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni alla struttura, comprese le pertinenze;
- c) le spese relative alle utenze e, in particolare, ai consumi di acqua, energia elettrica, telefono, combustibile, scarichi fognari, di cui sarà tempestivamente, e preliminarmente all'attivazione del servizio, perfezionata la variazione della titolarità dell'utenza;
- d) lo smaltimento, ivi comprese le spese, dei rifiuti prodotti;
- e) la custodia e la vigilanza sull'immobile, sugli impianti e sulle attrezzature;
- f) le spese inerenti la manutenzione ordinaria di tutta la struttura, degli impianti e delle attrezzature;
- g) la stipulazione di una polizza assicurativa come meglio specificato nel successivo art. 13;
- h) l'assunzione in modo esclusivo, diretto e totale di ogni rischio e responsabilità sotto il profilo civile e penale, inerente e conseguente all'uso della struttura ed alla gestione delle attività e servizi svolti;
- i) qualunque tipo di onere fiscale, presente e futuro, conseguente all'affidamento in locazione dell'immobile e per legge spettante al locatario;
- j) qualunque titolo abilitativo e/o autorizzatorio (permesso, nulla osta, licenza, ...) necessario per lo svolgimento dell'attività.

ARTICOLO 13 – ULTERIORI ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

1. Il locatario deve provvedere in proprio all'espletamento dell'incarico, impiegando personale di assoluta fiducia e di provata riservatezza ed impegnandosi a gestire il servizio con decoro e nel rispetto delle norme di legge e di regolamento e sarà ritenuto direttamente responsabile di ogni trasgressione o irregolarità imputabile alla gestione medesima.
2. Il locatario è inoltre tenuto a verificare periodicamente il regolare funzionamento degli impianti e segnalare tempestivamente le anomalie rilevate all'Ufficio Tecnico Comunale per gli eventuali interventi di competenza. Il locatario solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per qualsiasi incidente in loco a propri operatori in conseguenza dei lavori oggetto del presente contratto.
3. Il locatario risponde inoltre verso l'Amministrazione Comunale di eventuali danni a persone o a cose di proprietà del Comune causati nell'espletamento dei servizi appaltati.
4. Il locatario si assume inoltre ogni e qualsiasi responsabilità ed onere che possa derivare da inconvenienti e danni causati all'utenza, a sé o a terzi da irregolarità o carenze delle prestazioni fornite dai propri operatori, liberando da ogni e qualsiasi responsabilità il Comune.
5. Il locatario dovrà contrarre, alla data della firma del contratto un'adeguata polizza di assicurazione, da presentare in copia, con le seguenti coperture assicurative:
 - a) POLIZZA INCENDIO: valore fabbricato € 600.000,00 (la garanzia deve essere prestata a nome e per conto del Comune di Porto San Giorgio)
 - b) POLIZZA R.C.T.(Responsabilità civile presso terzi) avente i seguenti massimali:
 - € 1.000.000,00 per ogni sinistro;
 - € 1.000.000,00 per ogni persona;
 - € 500.000,00 per danneggiamenti a cose.

La polizza dovrà prevedere la copertura di eventuali danni derivanti da atti vandalici. All'inizio della gestione, il locatario dovrà presentare al Comune copia della quietanza per l'avvenuto pagamento dei premi.

6. Tutte le spese ed imposte inerenti l'affidamento sono a completo carico del locatario, conformemente alle norme di legge in vigore, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché le spese di pubblicazione dell'avviso del presente bando, saranno rimborsate alla stazione appaltante dall'aggiudicatario entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 1.2.3 del Regolamento per l'alienazione e la gestione dei beni immobili patrimoniali dell'Ente e dell'art. 34, comma 35, del D.L. 179/2012;
7. Il locatario si obbliga ad ottemperare, nei confronti dei propri eventuali operatori, a tutte le disposizioni di legge in materia di lavoro, assistenza, previdenza ed infortuni, nonché a quelle derivanti da contratti collettivi di lavoro di categoria e dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i..
8. Per effetto del contratto nessun rapporto di lavoro autonomo o subordinato a tempo determinato né indeterminato, viene instaurato fra il Comune di Porto San Giorgio ed il personale alle dipendenze del locatario, il quale, con il presente Capitolato, solleva il Comune da ogni e qualsiasi pretesa che possa essere avanzata da detto personale nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
9. Il locatario si impegna ad assicurare la continuità del servizio per il periodo indicato nell'offerta.

ARTICOLO 14 - RESPONSABILITÀ DEL LOCATARIO – INADEMPIMENTI

1. Il locatario è costituito custode di quanto concesso. Egli è l'unico e solo responsabile della gestione e dell'utilizzazione dell'impianto, dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi. Il locatario, nel contratto di locazione, solleva l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti.
2. Il locatario sarà responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone e alle cose a seguito dell'uso dell'impianto, sollevando quindi l'Amministrazione da ogni

responsabilità diretta od indiretta dipendente dall'esercizio della locazione.

3. Il locatario garantisce e si obbliga a sollevare in ogni tempo l'Amministrazione da ogni e qualsiasi pretesa da parte di titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno.
4. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse accadere agli utenti, ai fruitori, agli operatori impiegati a qualunque titolo, inclusi i volontari, tirocinanti e figure similari e/o a terzi comunque denominati o cose, per qualsiasi causa nell'esecuzione della locazione.
5. Il Comune non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale di proprietà del gestore custoditi negli immobili oggetto di locazione.
6. L'Amministrazione comunale si riserva ogni più ampia facoltà di ispezioni e controlli dell'immobile e dell'area data in locazione per l'accertamento e la verifica del rispetto dei termini della convenzione e dell'attuazione del servizio proposto, demandandone il compito ai propri funzionari o ad una commissione tecnica appositamente costituita. A tale scopo tali controlli potranno avvenire in qualunque momento senza preavviso alcuno. I tecnici incaricati effettueranno i controlli secondo la metodologia che riterranno più idonea, senza causare interferenze sul normale svolgimento dell'attività.

ARTICOLO 15 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Il Comune, qualora rilevi durante la sua attività di controllo che il locatario non adempie, anche in parte, agli obblighi assunti, diffiderà il locatario affinché ottemperi a quanto dovuto entro un termine fissato a parere insindacabile dagli organi tecnici del Comune e che dovrà comunque risultare sufficiente a ripristinare quanto previsto. Trascorso tale termine, senza che il locatario abbia provveduto ad adempiere, il Comune procederà alla risoluzione del contratto.
2. L'Amministrazione può chiedere la risoluzione del contratto, senza alcun genere di indennità e compenso per il gestore, anche per una delle seguenti cause risolutive espresse, oltre a quelle specifiche previste negli articoli precedenti:
 - a) applicazione di retribuzione al personale dipendente non conforme al C.C.N.L. vigente in materia;
 - b) gravi violazioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e delle prescrizioni contenute nei piani di sicurezza;
 - c) impiego di personale non risultante dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria;
 - d) applicazione di retribuzione al personale dipendente non conforme al C.C.N.L. vigente in materia;
 - e) gravi violazioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e delle prescrizioni contenute nei piani di sicurezza;
 - f) impiego di personale non risultante dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria;
 - g) violazione dell'obbligo da parte del gestore di informare immediatamente l'Amministrazione di qualsiasi atto di intimidazione commesso nei suoi confronti durante il periodo contrattuale con la finalità di condizionarne la regolare e corretta esecuzione;
 - h) violazione della normativa sulla tutela dei dati personali, laddove vi sia una diffusione, e/o comunicazione e/o divulgazione di dati;
 - i) mancata reintegrazione della cauzione definitiva a seguito di prelievi effettuati dal Comune;
 - j) cessione, subaffitto della gestione della presente locazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;
 - k) gravi e ripetute contravvenzioni alla disciplina igienica sanitaria e di sicurezza della struttura in locazione;
 - l) effettuazione di modifiche alle strutture ed agli impianti non autorizzati dal Comune;
 - m) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
 - n) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal locatario/conducente emersa successivamente alla stipulazione del contratto;

- o) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del locatario/conduuttore;
 - p) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale;
 - q) mancata esecuzione dei lavori di ampliamento e manutenzione nei tempi e nei modi indicati nell'offerta;
 - r) mancata presentazione della richiesta di Permesso di costruire per la esecuzione degli interventi di ampliamento entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta motivata.
3. In tutti i casi di risoluzione, l'Amministrazione tratterrà, a titolo di penale, la cauzione definitiva, sempre fatto salvo la richiesta del maggior danno.
 4. L'Amministrazione procederà alla contestazione scritta, tramite raccomandata A/R, degli addebiti: nei casi più gravi tale contestazione (tutti quelli associati alle anzidette lettere d'alfabeto) costituirà l'unica formalità preliminare alla risoluzione avvalendosi della clausola risolutiva ex art. 1456 c.c.. Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.
 5. La risoluzione del contratto (da intendersi come applicazione della clausola risolutiva espressa) è dichiarata con semplice preavviso di giorni 20 (venti), da trasmettere con lettera raccomandata A/R. Ciò con opportuna salvezza di ogni ragione ed azione per rivalsa dei danni in conseguenza dell'inadempimento da parte dell'affidatario dei propri impegni contrattuali e delle penali maturate.
 6. Nei casi previsti dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale riacquisterà pieno possesso degli immobili ed attrezzature oggetto della gestione trattenendo la cauzione definitiva a titolo di penale e fatta salva la facoltà di richiedere il risarcimento del maggior danno, si riserva la facoltà di affidare la gestione al soggetto classificato al posto immediatamente successivo nella graduatoria approvata nella determinazione di aggiudicazione definitiva, oppure di ripetere la procedura di selezione. Naturalmente il gestore sollevato dall'incarico non potrà richiedere alcunché a titolo di risarcimento, e dovrà continuare il servizio fino al subentro del nuovo locatario. In caso di mancata stipula del contratto o di mancato versamento delle spese contrattuali l'Amministrazione procederà tempestivamente alla revoca dell'aggiudicazione riservandosi di chiedere il risarcimento dei danni subiti.

ARTICOLO 16 - EFFETTI DEL PROVVEDIMENTO DI RISOLUZIONE

1. Al locatario inadempiente sono addebitate le spese sostenute dall'Amministrazione a causa dell'inadempimento. Esse sono prelevate dal deposito cauzionale e, ove questo non sia sufficiente, da eventuali crediti del locatario, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione sui beni del locatario stesso.
2. Nel caso di minore spesa, nulla compete al locatario.
3. L'esecuzione in danno non solleva il locatario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso possa incorrere a norma di legge per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

ARTICOLO 17 – RECESSO

1. Nel caso in cui il locatario per sua volontà intenda recedere dal contratto di locazione, il recesso non avrà effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione, potendo esso produrre effetti solo per le prestazioni ancora da eseguire.
2. In ogni caso, il locatario che recederà anticipatamente dal contratto manterrà indenne il Comune di Porto San Giorgio da qualsiasi onere e l'intera struttura, compresi impianti ed attrezzature, rientreranno nella completa disponibilità dell'ente senza alcun indennizzo a ristoro per il locatario.
3. A seguito del recesso, il Comune avrà diritto a ritenere la cauzione a titolo di penale, fatta salva ogni eventuale azione per il risarcimento di ulteriori e maggiori danni che nel recesso dovessero derivare in capo al Comune.

ARTICOLO 18 - INFORTUNI E DANNI

1. Il locatario del servizio sarà direttamente responsabile, sia verso l'Amministrazione Comunale sia verso terzi, dei danni a persone e cose.
2. Il locatario risponderà direttamente dei danni a persone o a cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, per fatto suo o dei suoi dipendenti, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvi gli interventi in favore del prestatore da parte di società assicuratrici.
3. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere, per qualsiasi causa, al locatario ed al personale dipendente, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente capitolato, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere è già compensato dagli introiti derivanti dalla gestione del servizio.

ARTICOLO 19 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese di stipulazione, registrazione e rogito e nessuna esclusa della presente convenzione ed ogni altra conseguente sono a carico del locatario.

ARTICOLO 20 - CONTROVERSIE

1. Per la soluzione di eventuali controversie che potranno sorgere in ordine alla gestione, le parti concordano di rinunciare all'Arbitrato, pertanto verranno adite le competenti magistrature ordinaria o amministrativa a seconda dei casi. Foro competente in Fermo.

ARTICOLO 21 - RINVIO

1. Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa rinvio alla legge e ai regolamenti che disciplinano la materia, nonché all'offerta prodotta in sede di gara e al bando di gara che sono qui richiamati e non allegati, facendo essi parte integrante e sostanziale del rapporto giuridico obbligatorio.

ARTICOLO 22 – ALTRE INFORMAZIONI

1. I dati personali raccolti in applicazione di quanto previsto dal presente bando saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presenta procedura. I singoli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti loro riconosciuti dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196. I dati sono trattati in conformità alle norme vigenti, dal personale incardinato presso il Servizio Appalti e Contratti – SUA della Provincia di Fermo. I dati possono essere oggetto di comunicazione e/o diffusione a soggetti pubblici e privati in relazione alle finalità del presente Bando.
2. Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la procedura selettiva saranno risolte con decisione del Presidente di Commissione al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.
3. La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955 e ss.mm.ii.
4. Avverso il presente Bando sono ammessi:
 - ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Regione Marche– entro 30 giorni a sensi degli artt. 119 e ss. del decreto legislativo, n° 104 del 02/07/2010 ss.mm.ii.;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni a sensi art. 9 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

ARTICOLO 23 - DISPOSIZIONE FINALE

1. L'aggiudicatario si impegna al pieno ed incondizionato rispetto ed osservanza di tutte le clausole contenute nel presente atto. Sono ammesse eventuali migliorie proposte dal locatario, nel solo interesse del potenziamento del servizio, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.