C O M U N E D I D O R G A L I

PROVINCIA DI NUORO

AREA LL.PP., MANUTENZIONI E USI CIVICI

CAPITOLATO D'ONERI

GARA A PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DELL'AREA PUBBLICA SITA NEL PARCO PALMASERA A CALA GONONE, DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 14.04.2025
e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 17.12.2025

ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il presente capitolato disciplina, in conformità al **Regolamento per la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di chioschi destinati ad attività commerciali, di somministrazione, a fini sociali o di pubblica utilità,** approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 14.04.2025**, gli aspetti generali, tecnici e gestionali relativi alla concessione dell'area pubblica sita in Viale Colombo n. 25 a Cala Gonone, da destinare ad attività di somministrazione alimenti e bevande.

Le disposizioni qui contenute integrano e specificano quanto previsto dal predetto **Regolamento** che si intende **parte integrante e sostanziale** del presente documento.

La concessione in oggetto dovrà pertanto conformarsi, oltre che alle prescrizioni di seguito riportate, a tutte le norme e agli obblighi indicati nel citato Regolamento.

ART. 2 – OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente Capitolato è l'affidamento in concessione esclusivamente dell'area pubblica sita nel Parco Palmasera a Cala Gonone, da destinare alla realizzazione di un chiosco per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, identificata al catasto terreni al Fg. 75 Mapp. 3195/P di mq. 530, così come individuata dalla planimetria e dalla documentazione allegata.

La finalità principale è quella di promuovere l'attività economica e la riqualificazione urbana, il decoro e la valorizzazione del territorio, garantendo al contempo ordine, sicurezza e corretta fruizione dello spazio pubblico.

Il concessionario, oltre a gestire il chiosco, è tenuto a prendersi cura dell'area circostante, entro il perimetro definito e risultante dalla planimetria allegata, assicurandone costantemente la pulizia, il decoro e la manutenzione ordinaria.

ART. 3 - STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area in oggetto viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Attualmente è presente un fabbricato in legno con pergola antistante coperta da tavolato sempre in legno, un locale adibito a bagni retrostante il chiosco in legno, che poggia su una superficie di mq. 170,20 (chiosco bar 91,15 + pergola 79,05) costituito da un piano terra, che è stato edificato dalla società "BABY LUNA SAS" DI LOI MARIA LUCIA & C." e attuali concessionari. Il suddetto chiosco **non è oggetto del presente bando** in quanto di proprietà della predetta società concessionaria titolare del bar ristorante "Baby Luna".

In caso di assegnazione a persona diversa dal proprietario del manufatto, il nuovo gestore dovrà averne la disponibilità attraverso un titolo contrattuale abilitativo che gli consenta l'utilizzo e la trasformazione del manufatto, sottoscritto in accordo con il gestore uscente. In caso contrario, il concessionario uscente è tenuto a rimuovere il manufatto ripristinando a sue spese l'area pubblica.

Il chiosco esistente, fatte salve solamente la superficie assentita e la categoria merceologica precedentemente autorizzata, dovrà essere adeguato, entro sei mesi dall'aggiudicazione, alle norme del Regolamento per la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di chioschi destinati ad attività commerciali, di somministrazione, a fini sociali o di pubblica utilità approvato con D.C.C. 11/2025, d'ora in avanti "Regolamento". Nel corso dell'adeguamento potrà comunque essere esercitata l'attività.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in 12 anni dalla data di stipula del contratto.

Alla scadenza della concessione, il concessionario deve lasciare libera l'area su cui ha realizzato il proprio chiosco.

Qualora il nuovo concessionario subentri al chiosco attualmente esistente, dovrà comunque provvedere alla rimozione della struttura per lasciare libera l'area, salvo eventuali proroghe o indizione di nuova procedura ad evidenza pubblica.

Eventuali proroghe o rinnovi sono ammessi solo nei casi e nei limiti previsti dal Regolamento comunale.

ART. 5 – CARATTERISTICHE TECNICHE E COSTRUTTIVE DEI CHIOSCHI

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento il chiosco dovrà essere realizzato con struttura removibile, in metallo, legno o materiali equivalenti, che consentano un facile smontaggio e ricollocamento.

Non sono ammesse opere in muratura o in calcestruzzo armato.

Le dimensioni massime sono stabilite in:

- **80 m² per le strutture stagionali** (apertura fino a sette mesi)
- **120 m² per quelle a funzionamento annuale** (almeno dieci mesi).

L'altezza interna utile non potrà essere inferiore a 2,70 metri, riducibile a 2,40 metri per vani tecnici o di servizio.

Il chiosco destinato alla somministrazione di alimenti e bevande deve essere dotato di servizio igienico per il personale e anche di un bagno accessibile ai clienti.

Tutti gli spazi interni ed esterni devono rispettare le norme in materia di accessibilità (D.M. 236/1989).

Sono ammessi elementi esterni temporanei, quali ombreggianti, pedane, fioriere e tavoli, purché rimovibili e preventivamente autorizzati dal Comune.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia all'art. 5 del Regolamento.

ART. 6 – CANONE DI CONCESSIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il canone annuale a base d'asta da corrispondere annualmente al Comune concedente, sarà pari ad **€ 18.000,00 (più IVA di legge se dovuta)** incrementato dell'offerta in aumento proposta dall'affidatario in sede di gara (arrotondato in aumento alle decine di euro).

Il corrispettivo della concessione dell'area, che verrà determinato in sede di gara, deve essere versato interamente all'Ente, per il primo anno solare in misura temporizzata, ossia rapportato agli effettivi mesi di concessione del primo anno, **prima della stipula della concessione. Il canone è dovuto fin dalla consegna dell'area, indipendentemente dalla data di inizio dell'attività**.

Il pagamento del canone dovrà avvenire tramite bonifico bancario entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno.

Il canone annuo ai sensi dell'art. 7 del Regolamento delle concessioni pluriennali, così come risultante dalla procedura di gara, sarà riveduto ogni anno secondo gli indici ISTAT, nella misura indicata dal Comune, tenendo conto della percentuale di rialzo offerta dal concessionario in sede di gara.

In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi moratori nella misura pari al tasso legale maggiorato di 1,5 punti. Il ritardo nei pagamenti protratto per oltre trenta giorni, legittima l'incameramento della cauzione fino alla concorrenza del credito. La mancata ricostituzione della cauzione nell'importo originario entro i successivi trenta giorni, può giustificare la revoca dell'affidamento e l'eventuale aggiudicazione al secondo classificato.

Nel caso di mancato pagamento di una rata del canone annuale oltre tre mesi dopo la scadenza dei termini stabiliti, opera di diritto la decadenza ai sensi dell'art. 13 lett. b) del Regolamento;

Il pagamento del canone di concessione è sempre dovuto anche durante eventuali periodi di sospensione dell'attività di cui all'art. 10 del "Regolamento".

A garanzia del rispetto degli obblighi assunti, il concessionario dovrà prestare **cauzione fideiussoria** non inferiore a due annualità di canone, con validità fino a 180 giorni successivi alla scadenza della concessione.

Nel caso di subentro di cui ai punti 2 e 3 dell'Art. 12 del Regolamento, il soggetto subentrante dovrà rilasciare formale dichiarazione di assumere ogni onere pregresso e futuro del precedente concessionario, anche in ordine al pagamento del canone.

ART. 7 - ONERI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

L'area oggetto della concessione e il chiosco ivi installato dovranno essere mantenuti, a cura e spese del concessionario, in ottimale stato di manutenzione e piena efficienza, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di igiene, sicurezza e agibilità, nonché dei requisiti estetici e di inserimento nel contesto urbano.

Il concessionario dovrà assicurare la pulizia e il mantenimento del decoro pubblico dell'area assegnata, provvedendo quotidianamente alla rimozione di fogliame e rifiuti.

È fatto obbligo al concessionario di osservare le norme in materia di sicurezza, ordine pubblico e quiete, nonché le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il concessionario è responsabile, anche sotto il profilo civile e penale, di eventuali danni arrecati a persone, cose o beni pubblici, ed è tenuto a stipulare idonea polizza assicurativa RCT con massimale non inferiore non inferiore a €. 1.000.000 prima dell'avvio dell'attività.

ART. 8 – MODIFICHE E INTERVENTI

Eventuali modifiche strutturali o di prospetto del chiosco dovranno essere previamente autorizzate dal Comune e conformi alle normative vigenti. Non sono ammesse modifiche che alterino le caratteristiche progettuali che hanno determinato l'aggiudicazione della concessione.

ART. 9 – CONTROLLI E INTERVENTI DEL COMUNE

Il Comune potrà in qualsiasi momento verificare lo stato dei luoghi e richiedere al concessionario interventi di manutenzione o adeguamento.

In caso di inottemperanza, potrà essere disposta la revoca della concessione, con incameramento della cauzione

ART. 10 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria dell'area o della struttura sono a carico del concessionario e dovranno essere comunicati preventivamente all'Amministrazione e autorizzati secondo le procedure vigenti.

ART. 11 – CESSAZIONE, REVOCA E DECADENZA

La concessione potrà cessare per:

- scadenza naturale del termine;
- rinuncia del concessionario, previa comunicazione scritta;
- revoca o decadenza per inadempimento, secondo quanto previsto dal Regolamento comunale.

In tali casi, si procederà all'escussione della garanzia e all'eventuale rivalsa per danni subiti dal Comune.

ART. 12 – RESTITUZIONE E RIPRISTINO DELL'AREA

Alla cessazione della concessione, il concessionario dovrà, a proprie spese:

- rimuovere il chiosco e le relative attrezzature entro 30 giorni dalla comunicazione di cessazione o revoca;
- ripristinare l'area nello stato originario, salvo diversa disposizione del Comune.

In caso di inadempimento, il Comune procederà d'ufficio con addebito delle spese al concessionario e incameramento della fideiussione.

ART. 13 - VIGILANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale si riserva ogni più ampia facoltà di ispezioni e controlli nell'area data in concessione per l'accertamento e la verifica del rispetto dei termini della stessa 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.

ART. 14 – CAUZIONE

Entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione, il concessionario dovrà far pervenire all'Amministrazione Comunale la quietanza comprovante l'avvenuta costituzione di una **cauzione** non inferiore all'importo pari a **due annualità** del canone offerto a mezzo di una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria a favore del Comune, con validità fino a 180 giorni successivi alla scadenza della concessione. La polizza fideiussoria rimane vincolata fino al termine del contratto a garanzia del buon uso del bene e comunque all'esatto adempimento degli obblighi assunti.

ART. 15 - DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

E' fatto divieto al concessionario di effettuare la sub concessione dell'area e della relativa struttura, fuori dai casi stabiliti dal Regolamento, pena la decadenza di pieno diritto della concessione.

ART. 16 - TERMINI DI CONSEGNA

La consegna al concessionario dell'area nello stato in cui si trova, dovrà avvenire dopo regolare stipula del contratto mediante formale verbale di consegna controfirmato dai legali rappresentanti dell'Ente concedente e dell'operatore economico aggiudicatario.

ART. 17 – PERSONALE

Il concessionario, è tenuto ad osservare per il proprio personale tutte le disposizioni normative concernenti gli obblighi di contribuzione, il trattamento economico, assicurativo e fiscale.

Il concessionario è responsabile per danni o incidenti che si verifichino durante il servizio e vedano coinvolto il proprio personale e le proprie attrezzature. Il Comune, è esonerato da ogni onere e responsabilità, anche verso terzi, derivanti dalla concessione dell'area e gestione dell'attività.

Il personale addetto ha il dovere di comportarsi con correttezza nei confronti degli utenti e del pubblico.

ART. 18 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto, bolli, registrazione e conseguenti sono a carico del concessionario.

Ogni modifica del presente Capitolato deve risultare da atto scritto.

ART. 19 - DIVERGENZE E FORO COMPETENTE

Per qualsiasi contestazione fra le parti sarà comunque competente il Foro di Nuoro.

ART. 20 - PRIVACY

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione, secondo l'allegata Informativa su trattamento dei dati personali.

ART. 21 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Oltre agli obblighi specificamente indicati, il concessionario dell'area pubblica ha l'obbligo di rispettare integralmente:

- Le norme di legge e regolamentari vigenti in materia di commercio, igiene, sicurezza, edilizia e tutela ambientale;
- Tutte le prescrizioni contenute negli atti di gara (Regolamento Comunale, Bando di gara, Disciplinare, Capitolato d'oneri e loro allegati), nel contratto per la gestione, nonché quanto previsto nell'offerta presentata in sede di gara.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Francesco Fancello
(F.to digitalmente)

C O M U N E D I D O R G A L I

PROVINCIA DI NUORO

AREA LL.PP., MANUTENZIONI E USI CIVICI

I N D I C E

Art. 1 - Oggetto del capitolato	Pag. 1
Art. 2 - Oggetto e finalità della concessione	Pag. 1
Art. 3 - Stato attuale dell'area	Pag. 2
Art. 4 - Durata della concessione	Pag. 2
Art. 5 - Caratteristiche tecniche e costruttive dei chioschi	Pag. 2
Art. 6 - Canone di concessione e modalità di pagamento	Pag. 3
Art. 7 - Oneri e responsabilità del concessionario	Pag. 3
Art. 8 - Modifiche e interventi	Pag. 4
Art. 9 - Controlli e interventi del comune	Pag. 4
Art. 10 - Manutenzione straordinaria	Pag. 4
Art. 11 - Cessazione, revoca e decadenza	Pag. 4
Art. 12 - Restituzione e ripristino dell’area	Pag. 4
Art. 13 - Vigilanza e controlli	Pag. 4
Art. 14 - Cauzione	Pag. 5
Art. 15 - Divieto di sub concessione	Pag. 5
Art. 16 - Termini di consegna	Pag. 5
Art. 17 - Personale	Pag. 5
Art. 18 - Spese contrattuali	Pag. 5
Art. 19 - Divergenze e foro competente	Pag. 5
Art. 20 - Privacy	Pag. 5
Art. 21 - Rinvio a disposizioni di legge	Pag. 6