



Comune di Apiro

Piazza Baldini, 1 - 62021 APIRO (MC)
C.F./P.IVA 00311510432 – Tel. (0733) 611131-611623 - Fax (0733) 611835
PEC: comune.apiro.mc@legalmail.it

DISTRETTO RURALE
DI QUALITÀ



Procedura aperta per la locazione del chiosco-bar e la gestione delle strutture sportivo-ricreative, camminamenti, gradinate, parcheggi, aree pertinenziali e aree verdi presenti all'interno del parco urbano di Viale Trieste

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Sono oggetto del contratto:

- a) la **locazione commerciale del chiosco-bar sito nel parco urbano di viale Trieste**, ad uso di somministrazione alimenti e bevande (esercizio per la somministrazione al pubblico ai sensi della L.R. n. 27/2009), **per la durata di 6 (sei) anni, prorogabili di ulteriori 6 (sei)**, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 392/1978;
- b) la **gestione delle strutture sportivo-ricreative, spogliatoi, bagni pubblici, camminamenti, gradinate, parcheggi, aree pertinenziali e aree verdi presenti all'interno del parco urbano di viale Trieste, per il periodo concomitante con la locazione di cui al punto a).**

ART. 2 – IMMOBILI OGGETTO DELLA LOCAZIONE E GESTIONE

Il chiosco-bar oggetto della locazione commerciale ad uso di somministrazione alimenti e bevande si trova all'interno del parco urbano di viale Trieste.

Gli elaboratori tecnici (in particolare piante e prospetti), depositati presso l'Ufficio Sisma del Comune di Apiro, sono allegati alla procedura di gara e possono essere visionati al fine di poter formulare la proposta tecnica.

Gli operatori interessati assumono l'onere della presa visione di detti elaborati, che sono indispensabili ed essenziali per poter presentare un'offerta congrua.

Si tratta di un edificio realizzato nel 2021-2022, che viene locato in perfetto stato.

All'interno del parco di Viale Trieste sono stati recentemente realizzati gli spogliatoi, di cui alla planimetria allegata, anch'essi poco utilizzati, in perfetto stato e dotati delle relative panche ed appendiabiti. Esso è un immobile dotato di spogliatoi bagni e docce, realizzato nel 2024 della superficie di 80 mq composto al piano seminterrato da due locali spogliatoi con relativi bagni, docce e bagno disabili, e soprastante lastrico solare al piano rialzato. Esso viene locato in perfetto stato e dotato di panche ed appendiabiti di cui alla planimetria allegata, anch'essi appena utilizzati ed in perfetto stato.

Anche il campo polivalente è stato recentemente mantenuto mediante il rifacimento del manto in modo da renderlo perfettamente fruibile in sicurezza e confort alla cittadinanza del Comune.

All'interno dell'area in gestione è presente anche un campo da tennis, ampiamente utilizzato nei mesi primaverili ed estivi e ed un blocco prefabbricato in lamiera con 4 wc ad uso pubblico.

Le strutture sportivo-ricreative, i camminamenti, le gradinate, i parcheggi, le aree pertinenziali e le aree verdi oggetto di gestione per il periodo concomitante con la locazione del chiosco-bar, sono tutti quelli indistintamente ricadenti entro i limiti individuati graficamente nell'ortofoto sotto riportata, che risultano così definiti:

- per la parte confinante con la Strada Provinciale 2 sul lato di monte, dall'ingresso in corrispondenza della scalinata e fino al cancelletto posto sulla curva ► marciapiede pubblico e rete di delimitazione esistente;
- per la parte confinante con la Strada Provinciale 2 sul lato di valle, dal cancelletto posto sulla curva e fino all'intersezione della Strada Provinciale 2 con via Madonna della Figura ► limite del piano stradale;
- per la parte confinante con via Madonna della Figura ► muro di contenimento del terreno;
- per la parte confinante con aree private ► confine di proprietà.

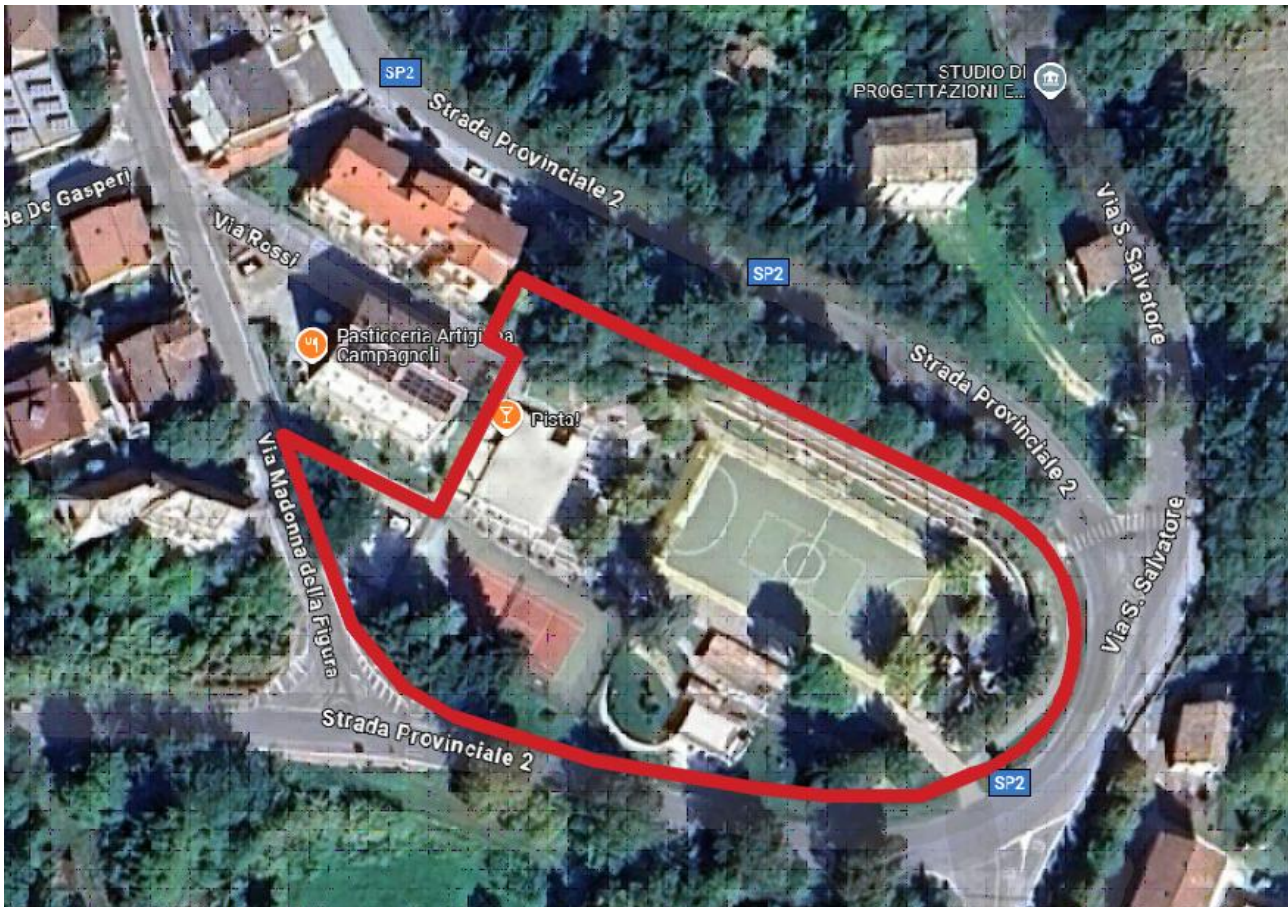
Le aree interne al parco urbano e oggetto di gestione saranno consegnate all'aggiudicatario nello stato in cui si trovano.



Comune di Apiro

Piazza Baldini, 1 - 62021 APIRO (MC)
C.F./P.IVA 00311510432 – Tel. (0733) 611131-611623 - Fax (0733) 611835
PEC: comune.apiro.mc@legalmail.it

DISTRETTO RURALE
DI QUALITÀ



ART. 3 – PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base alla modalità di attribuzione dei punteggi descritti nel bando di gara.

ART. 4 – CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE DEL CHIOSCO-BAR

Il canone annuo di locazione del chiosco-bar posto a base d'asta è pari a € **14.000,00 (quattordicimila/00)** annui.

Il periodo di apertura obbligatorio va dal **1° aprile e il 31 Ottobre di ciascun anno**. È inoltre consentita per l'affidatario l'apertura facoltativa nel restante periodo dell'anno.

Il canone della locazione dovrà essere corrisposto al Comune di Apiro entro il 31/10 di ciascuna annualità.

Nella prima delle 6 annualità (anno 2025) il canone annuo di locazione offerto dall'aggiudicatario sarà ridotto proporzionalmente al periodo effettivo di locazione (la cui data di inizio sarà registrata nel verbale di consegna dell'immobile).

Il canone offerto in sede di gara, dal 2° anno di locazione, sarà aggiornato sulla base della variazione di legge dell'indice ISTAT annuo.

L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

L'immobile viene locato completo dell'arredamento degli spazi interni descritto puntualmente nell'apposito allegato).

Gli arredi resteranno comunque di proprietà del Comune di Apiro, che potrà disporne in qualsivoglia maniera una volta cessato il rapporto di locazione, a meno di differente accordo tra le parti, di cui si dovrà eventualmente dare conto nel verbale di riconsegna dell'immobile.

L'immobile, alla scadenza della locazione, dovrà altresì essere riconsegnato completamente tinteggiato e con elementi costruttivi e impiantistici regolarmente funzionanti.

I libretti di impianto delle 2 caldaie murale del chiosco bar e degli spogliatoi/bagni dovranno essere



Comune di Apiro

Piazza Baldini, 1 - 62021 APIRO (MC)
C.F./P.IVA 00311510432 – Tel. (0733) 611131-611623 - Fax (0733) 611835
PEC: comune.apiro.mc@legalmail.it



riconsegnati con la regolare manutenzione eseguita non prima di nei mesi antecedenti alla data di riconsegna. Il locatario dovrà destinare l'immobile esclusivamente ad uso "esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" (esercizio per la somministrazione al pubblico ai sensi della L.R. n. 27/2009).

La violazione dell'obbligo di mantenimento dell'uso a "esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" dell'immobile comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato.

La cessione, definitiva o in affitto, dell'azienda commerciale alla cui attività la locazione accede, dovrà essere comunicata con raccomandata A.R. al Comune di Apiro almeno trenta giorni prima che avvenga.

Il Comune potrà opporsi alla cessione qualora sussistano gravi motivi.

Costituisce, in ogni caso, grave motivo ostativo alla cessione, la mancanza in capo al cessionario dei requisiti soggettivi richiesti dal bando per la partecipazione alla gara.

È a carico del locatario munirsi di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie occorrenti per l'attività commerciale in parola, comprese le autorizzazioni degli enti sovracomunali competenti.

Il locatario dovrà tenere l'immobile nel massimo decoro, assicurarne una conduzione adeguata alla categoria, alla posizione dell'esercizio, e in particolare all'esigenza di non ledere l'immagine del Comune di Apiro in quanto proprietario dell'immobile.

È fatto divieto assoluto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento e intrattenimento, e comunque di gioco compulsivo in genere, ex art. 110 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza.

L'orario di apertura dell'esercizio deve essere conforme a quanto previsto dalle norme regionali e comunali, e comunicato annualmente al Responsabile del Servizio Commercio.

Al fine di consentire una effettiva qualificazione della gestione del chiosco-bar quale servizio pubblico, l'aggiudicatario si impegna a praticare rigorosamente prezzi di vendita contenuti al livello medio dei prezzi praticati negli altri bar del capoluogo di Apiro.

L'aggiudicatario dovrà provvedere ad assicurare l'espletamento del servizio con personale idoneo e in regola con la normativa vigente in materia sanitaria, di contratti di lavoro relativi al settore nel quale opera, e di assicurazioni sociali.

Sono a carico del locatario, senza diritto di rimborso, i costi per la realizzazione di tutti gli interventi ritenuti eventualmente dal locatario stesso utili per un migliore avvio dell'attività.

Tali interventi dovranno ottenere, in ogni caso, l'assenso scritto preventivo del Comune di Apiro alla loro realizzazione e le necessarie autorizzazioni degli enti sovracomunali competenti.

Parimenti, per qualsiasi successiva modifica o innovazione.

ART. 5 – CONDIZIONI DELLA GESTIONE DEL PARCO URBANO

Il locatario dovrà provvedere alla manutenzione delle aree interne al parco urbano, comprendendosi in tal senso le strutture sportivo-ricreative, i camminamenti, le gradinate, i parcheggi, il blocco wc pubblici, le aree pertinenziali e le aree verdi ivi presenti.

In particolare dovrà provvedere allo sfalcio delle aree verdi facendo sì che il manto erboso non ecceda l'altezza di 12 (dodici) cm.

Sarà analogamente cura del locatario mantenere pulite da rifiuti, fogliame e sporcizia di qualsivoglia natura, tutte le aree interne al parco urbano, provvedendo alla raccolta dei rifiuti e allo svuotamento dei cestini di tutta l'area in gestione, con conferimento dei rifiuti medesimi presso i punti di raccolta pubblici posti lungo via Madonna della Figura.

Il locatario del chiosco-bar avrà sempre a disposizione, per lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande e l'installazione di arredi amovibili per l'utenza, lo spazio antistante al chiosco-bar oggetto di locazione, con esclusione della possibilità di utilizzo a tale scopo delle superfici adibite a impianti e strutture sportivo/ricreativi, camminamenti, gradinate, parcheggi, o comunque aventi altra funzione pubblica.

Limitatamente al campo da tennis, l'utilizzo pubblico dello stesso può essere condizionato al pagamento di un corrispettivo a carico degli utilizzatori, commisurato al tempo di utilizzo.

Le tariffe applicate dall'aggiudicatario dovranno essere comunicate annualmente al Comune di Apiro e dovranno essere inferiori ai seguenti limiti massimi:

a) **campo da tennis:** € 10/ora in diurna e € 15/ora in notturna per partite in singolo, aumentabili fino a un



Comune di Apiro

Piazza Baldini, 1 - 62021 APIRO (MC)
C.F./P.IVA 00311510432 – Tel. (0733) 611131-611623 - Fax (0733) 611835
PEC: comune.apiro.mc@legalmail.it



ulteriore 30% per partite in doppio;

Ai fini, invece, della eventuale organizzazione di eventi collaterali all'attività svolta (es. concerti, serate a tema, ecc.), qualora lo svolgimento di tali attività richieda l'occupazione di superfici normalmente adibite a impianti e strutture sportivo/ricreative, camminamenti, gradinate, parcheggi, o comunque aventi altra funzione pubblica, il locatario dovrà di volta in volta chiederne esplicita autorizzazione al Comune di Apiro, dettagliando le superfici da utilizzare, limitatamente comunque a quelle ricadenti nel perimetro del parco urbano, nonché gli orari di svolgimento e la tipologia di attività.

Tali attività dovranno in ogni caso essere svolte nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente.

Il Comune di Apiro si riserva il diritto di utilizzare le aree interne al parco urbano, con esclusione dell'edificio locato e dell'area antistante, dal 25/07 al 25/08 di ogni anno per svolgimento del Festival del Folklore, nonché per eventuali ulteriori iniziative, manifestazioni o eventi, sportivi e non, organizzati dal Comune di Apiro o dallo stesso patrocinati, nel numero massimo di 5 (cinque) per ciascun anno.

In tal senso, il locatario si impegna a garantire la non coincidenza o sovrapposizione delle proprie manifestazioni con quelle organizzate e/o patrocinati dal Comune di Apiro, e a tenere aperto il chiosco-bar in occasione di queste ultime.

ART. 6 – CONDIZIONI DI GESTIONE DEL BLOCCO SERVIZI AD USO BAGNI PUBBLICI E SPOGLIATOI

I locali spogliatoio e le relative installazioni sono concessi in godimento ed in gestione dal concedente al locatario con destinazioni locali e pertinenziali all'impianto sportivo a esercizio pubblico con apertura stagionale obbligatoria (1° aprile – 31 ottobre) e facoltativa per i restanti 4 mesi, come previsto nel presente capitolato.

Il Comune di Apiro si riserva in diritto di utilizzare le aree interne e le relative installazioni all'interno del parco urbano, con esclusione dell'edificio chiosco-bar e dell'area antistante pavimentata dal 25 luglio al 25 agosto di ogni anno per lo svolgimento del Festival Internazionale del Folklore Terranostra, nonché per eventuali ulteriori iniziative, manifestazioni o eventi sportivi e non organizzati dal Comune di Apiro o dallo stesso ente patrocinati anche in periodi diversi da quello sopra indicato, nel numero massimo di cinque per ciascun anno.

La gestione, la pulizia e la manutenzione ordinaria del blocco spogliatoio/bagni e del blocco servizi ad uso bagni pubblici in quanto funzionali agli impianti sportivi ed al parco urbano è affidata al concessionario senza oneri economici aggiuntivi e canoni da parte del concessionario a favore dell'ente. Il locatario si impegna a volturare a proprio nome le utenze relative al servizio idrico, elettrico e a quello del metano.

I locali degli spogliatoi sono completi di panche ed appendiabiti in ottimo stato di manutenzione e prive da difetti. Il locatario si impegna alla loro conservazione nel tempo.

Il locatario custode dei beni locati esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno provenirgli dal fatto colposo.

Alla scadenza del contratto i locali, gli impianti e le installazioni dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di conservazione e di funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 7 – ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà produrre, prima della stipula del contratto:

- A) idonea polizza assicurativa RCT/RCO** a copertura della responsabilità civile professionale dei dipendenti e maestranze a vario titolo per la conduzione della struttura, avente decorrenza dalla data di stipula del contratto e, in ogni caso, dalla data di inizio delle prestazioni, con massimale non inferiore a € 1.000.000,00;

La polizza assicurativa a favore del Comune di Apiro dovrà assicurare anche la copertura dei danni eventualmente subiti dalla Stazione Appaltante a causa del danneggiamento delle cose o dell'infrastruttura insistenti nelle aree coinvolte, anche per eventuali incendi causati durante la gestione.

La polizza dovrà assicurare ogni danno causato agli utenti e ai terzi avventori durante lo svolgimento dell'attività di gestione del museo. In particolare, la polizza è posta a garanzia del rischio di responsabilità civile derivante dall'esercizio dell'attività di gestione dell'infrastruttura per danni agli utenti, ai visitatori,



Comune di Apiro

Piazza Baldini, 1 - 62021 APIRO (MC)
C.F./P.IVA 00311510432 – Tel. (0733) 611131-611623 - Fax (0733) 611835
PEC: comune.apiro.mc@legalmail.it



ai dipendenti, ai lavoratori, al personale distaccato dal Concedente, ed a tutti coloro che possono essere a vario titolo coinvolti per ragioni professionali o meno nella gestione e visita dell'infrastruttura.

B) fidejussione bancaria/assicurativa, a titolo cauzionale, per un ammontare garantito pari a 2 (due) annualità del canone annuo offerto a titolo di corrispettivo per la locazione del chiosco-bar. La fidejussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La garanzia deve essere integrata ogni volta che il Comune di Apiro abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del successivo articolo "PENALI E RECESSO DAL CONTRATTO". La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà essere imputata a titolo di compensazione in conto canoni di locazione.

Relativamente a quanto esposto al punto a), si segnala che l'aggiudicatario risponde direttamente, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile e delle altre norme di legge, dei danni alle persone e alle cose comunque provocati nello svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa e di compensi da parte del Comune di Apiro, salvi gli interventi in favore del medesimo da parte di società assicurative.

Resta inteso che, ove nel termine che sarà stabilito nella comunicazione degli esiti di gara, l'aggiudicatario non abbia ottemperato a quanto richiesto ai punti a), b) o non si sia presentato alla stipula del contratto nel giorno prestabilito allo scopo, l'Amministrazione comunale avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione a favore dell'originario aggiudicatario e procedere all'affidamento dell'appalto a favore del secondo classificato nella graduatoria delle offerte, fermo restando il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal comportamento dell'originario aggiudicatario.

L'aggiudicatario, all'atto della stipula del contratto e per ogni suo effetto, dovrà eleggere il proprio domicilio nel Comune di Apiro indicandone il recapito.

All'aggiudicatario fanno carico le spese di contratto, di registrazione e conseguenti, nonché ogni altro onere di locazione.

Sono analogamente a carico dell'aggiudicatario le spese inerenti alle utenze (a titolo esemplificativo, luce, gas, servizio idrico e raccolta e smaltimento dei rifiuti) relative al chiosco-bar, al campo da tennis ed agli spogliatoi, per il periodo di durata della locazione e della gestione.

A tutti gli effetti, l'appalto in oggetto si qualifica quale servizio pubblico, e dunque l'aggiudicatario non può abbandonare o sospendere l'esecuzione del contratto, se non per validi motivi riconosciuti come tali dall'Amministrazione aggiudicatrice.

A tal fine l'aggiudicatario si obbliga a custodire e preservare da ogni danno gli immobili oggetto del presente appalto, alla manutenzione ordinaria degli stessi e a quant'altro previsto agli articoli "CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE" e "CONDIZIONI DELLA GESTIONE DEL PARCO URBANO" e "CONDIZIONE DI GESTIONE DEGLI SPOGLIATOI"

L'aggiudicatario dovrà inoltre segnalare all'Amministrazione aggiudicatrice ogni evento dannoso eventualmente arrecato da terzi alle aree/impianti/strutture oggetto di gestione o locazione, che sarà comunque ascrivibile a colpa in vigilando.

ART. 8 – PENALI E RECESSO DAL CONTRATTO

Nel caso di infrazioni di lieve entità, quale il contegno poco riguardoso verso gli utenti, le assenze nelle ore di apertura del chiosco-bar e degli impianti sportivi, la mancata pulizia e l'abbandono di residui di prodotti commercializzati negli spazi interni ed esterni adibiti al pubblico, e ogni altra violazione agli obblighi contrattuali, si applicherà all'aggiudicatario una penale di € 200,00, con la sola formalità preliminare della contestazione degli addebiti.

Le infrazioni e le inadempienze più gravi, quali il percepimento doloso di tariffe non consentite, il rifiuto di presentarsi al Comune di Apiro per ricevere ordini o comunicazioni e altre simili infrazioni come l'abbandono della gestione, o reiterate infrazioni (per 2 volte in un anno) potranno comportare, oltre al pagamento della



Comune di Apiro

Piazza Baldini, 1 - 62021 APIRO (MC)
C.F./P.IVA 00311510432 – Tel. (0733) 611131-611623 - Fax (0733) 611835
PEC: comune.apiro.mc@legalmail.it



penale in misura doppia, l'incameramento di un importo pari alla metà del valore della cauzione di cui al punto b) dell'articolo "ONERI DELL'AGGIUDICATARIO" ed il recesso unilaterale dal contratto da parte del Comune di Apiro, con conseguente decadenza dell'aggiudicazione.

Si conviene che unica formalità preliminare è la contestazione degli addebiti.

Il pagamento delle penali impartite avverrà mediante prelievo sulla cauzione di cui al punto b) dell'articolo "ONERI DELL'AGGIUDICATARIO".

In caso di mancato pagamento del canone di locazione entro il termine stabilito del 31/10 di ogni anno, il Comune di Apiro potrà recedere unilateralmente dal contratto e procedere all'escussione della cauzione per l'importo pari all'annualità di canone non versata e ad una ulteriore annualità, quest'ultima a titolo di penale per l'inadempimento.

Inoltre, al termine della locazione o in caso di recesso dal contratto, qualora la riconsegna dell'immobile avvenga con ritardo rispetto ai termini e modalità stabiliti all'articolo "CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'APPALTO", sarà dovuta al locatore un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 250, salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggior danno.

ART. 9 – ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Il Comune di Apiro si impegna, in casi eccezionali, a far intervenire proprio personale al fine di evitare fenomeni che possano arrecare danni agli immobili oggetto dell'appalto.

Sono a carico del Comune di Apiro:

- la bolletta elettrica per l'illuminazione della piattaforma polifunzionale, dei camminamenti, della scalinata e del giardino pubblico;
- eventuali interventi di manutenzione straordinaria di stabili/impianti/strutture.

ART. 9 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'APPALTO

La consegna degli immobili oggetto del bando verrà effettuata mediante redazione di apposito verbale, contestualmente alla stipula del contratto.

Al termine del contratto, la riconsegna degli immobili deve essere effettuata con redazione di specifico verbale. La riconsegna del chiosco-bar dovrà avvenire entro i 2 mesi successivi al termine della locazione o, se del caso, alla data di recesso dal contratto, concedendosi tale tempo massimo al locatario ai fini del completo sgombero dei locali e della ri-tinteggiatura degli stessi.

ART. 10 – CONTROVERSIE

Qualunque controversia relativa al presente appalto e agli obblighi da esso derivanti, che non sia possibile comporre in via amministrativa, verrà deferita al Tribunale di Macerata.