

ALLEGATO 2

CAPITOLATO D'ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN'AREA PUBBLICA PER LA INSTALLAZIONE E GESTIONE DI UN PUNTO VENDITA ESCLUSIVO A CHIOSCO PER LA VENDITA DI GIORNALI E RIVISTE IN LOCALITA' BOSCO DI RUBANO

- 1 -

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La planimetria allegata al bando di gara (Allegato 1) ed al presente capitolato d'oneri individua l'area oggetto di concessione che, perimetrata in colore rosso e della superficie di **mq. 22** è destinata all'installazione di un Chiosco per la vendita di giornali e riviste, delle dimensioni massime di mq. 4,0 x 5,5 e dell'altezza massima ml 4,50, misurata ai sensi del vigente regolamento edilizio; trattasi di area pubblica ubicata nel centro della località di Bosco di Rubano, all'incrocio tra via Belle Putte e via Roma, di grande visibilità e facile accessibilità, attualmente concessa dall'Amministrazione Comunale ed occupata da un chiosco per la vendita di giornali e riviste fino al prossimo 09/03/2015. L'area oggetto di concessione sarà assegnata libera da qualsiasi manufatto, fatta salva la possibilità dell'aggiudicatario di mantenere in essere la struttura esistente.

- 2 -

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in **anni 9 (nove)**, decorrenti dalla data di consegna dell'area concessionata, eventualmente prorogabile fino ad un massimo di ulteriori anni sei.

Il verbale di consegna verrà redatto in contraddittorio tra le parti, **entro 15 giorni** dalla stipula del contratto di concessione dell'area.

Alla scadenza dei nove anni la concessione termina di diritto, senza possibilità di rinnovo tacito e senza necessità di disdetta o comunicazione alcuna tra le parti.

Almeno novanta giorni prima della scadenza, tuttavia, il concessionario potrà richiedere, per iscritto, la proroga della concessione per anni sei. In tal caso il Comune nella permanenza dei requisiti generali, morali e professionali richiesti al concessionario ed, altresì, in assenza di significative contestazioni rivolte dal Comune al concessionario, potrà concedere la proroga con atto scritto, da comunicare al concessionario entro i sessanta giorni successivi alla data di ricevimento della richiesta. In assenza o carenza dei presupposti suddetti la proroga sarà, viceversa, negata.

- 3 -

DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

E' fatto espresso divieto di cessione del contratto di concessione dell'area.

L'area concessa non può essere fatta oggetto di subconcessione.

L'attività commerciale attivata nell'area oggetto di concessione deve essere intestata al soggetto concessionario.

- 4 -

TRASFORMAZIONI SOCIETARIE

Nel caso in cui durante il periodo di vigenza del contratto di concessione dell'area, cessioni di azienda, trasformazioni societarie di qualsiasi genere, fusioni o scissioni riguardino il soggetto concessionario, tali circostanze devono essere preventivamente comunicate da quest'ultimo al Comune di Rubano dichiarando il possesso anche da parte del soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione o da parte del cessionario di tutti i requisiti previsti dal punto "IV) Soggetti ammessi a presentare offerta" del bando di gara.

In ogni caso gli atti di trasformazione, fusione, scissione riguardanti il soggetto concessionario non hanno effetto nei confronti del Comune di Rubano fino a che il cessionario ovvero il soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione, fusione o scissione non abbia dichiarato e/o documentato l'effettivo possesso di tutti i requisiti previsti dal punto "IV) Soggetti ammessi a presentare offerta" del bando di gara. Nei sessanta giorni successivi alla realizzazione di tale ultimo adempimento il Comune di Rubano può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto di concessione dell'area e di gestione dell'attività **con effetti risolutivi sulla situazione in essere** laddove, in relazione alle dichiarazioni e/o documentazioni rese non risultino, in base alle verifiche effettuate, sussistere in capo al soggetto subentrante i requisiti previsti dal punto - IV - "Soggetti ammessi a presentare offerta" del bando di gara.

- 5 -

CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva e' stabilita in € 2.000,00 (duemila) e deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto di concessione.

La cauzione definitiva potrà essere prestata in contanti presso la Tesoreria comunale, ovvero, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata della convenzione a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente Capitolato, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione da parte del concessionario/gestore, ivi compreso il maggior costo che il Comune dovesse sostenere qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dell'area, in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del concessionario/gestore stesso.

Si precisa che il mancato pagamento del premio assicurativo da parte del concessionario non potrà costituire motivo per non procedere al versamento della somma assicurata in caso di richiesta da parte della stazione appaltante.

-6-

COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario prima della stipula del contratto di concessione dell'Area è tenuto a presentare e a mantenere accesa per la durata della concessione polizza RCT/RCO per danni a terzi compreso il Comune di Rubano o subiti dai prestatori d'opera con un massimale annuale non inferiore a € 1.000.000,00 (un milione) per sinistro e per persona.

-7-

SPESE CONTRATTUALI

Prima della stipula del contratto di concessione dell'area il concessionario è tenuto a costituire a favore del Comune di Rubano tramite versamento in contanti in Tesoreria Comunale il fondo spese che gli verrà richiesto per far fronte alle spese di stipula del contratto di concessione, di registro ed accessorie, che sono tutte a carico del concessionario.

-8-

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO PER L'INSTALLAZIONE DI UN CHIOSCO EDICOLA

Le spese di progettazione, realizzazione e installazione della struttura chiosco edicola e la sistemazione dell'area per il suo posizionamento sono ad esclusivo carico del concessionario.

Il concessionario deve acquisire a proprio nome ed a propria cura e spese tutte le autorizzazioni, licenze, permessi o nulla osta, comunque denominati, di competenza di Pubbliche Autorità (Comune compreso) necessari per la realizzazione del chiosco e a presentare la documentazione e/o le dichiarazioni prescritte dalla normativa di settore vigente per l'avvio dell'esercizio.

In particolare, il concessionario, **già una volta divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva della concessione**, avrà titolo per:

- a) predisporre il progetto della struttura chiosco secondo le indicazioni contenute nel successivo art. 9 del presente capitolato oltre che nel rispetto delle norme in materia di edilizia-urbanistica.
- b) presentare richiesta di permesso di costruire allo Sportello per l'edilizia del Comune.

Successivamente alla stipula del contratto di concessione e del verbale di consegna dell'area, egli dovrà presentare richiesta di agibilità della struttura, una volta ultimata, e presentare una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al Settore Commercio del Comune per l'avvio dell'attività una volta ottenuta l'agibilità della struttura.

Si precisa inoltre che:

- il rilascio del permesso di costruire, da parte del competente Sportello per l'edilizia, sarà comunque subordinato alla avvenuta sottoscrizione del contratto di concessione dell'area in argomento tra il concessionario e il Comune di Rubano e alla avvenuta sottoscrizione del verbale di consegna dell'area;
- il permesso di costruire rilasciato al concessionario non sarà soggetto al versamento degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

Nel caso in cui l'aggiudicatario mantenesse in essere la struttura esistente, regolarmente assentita con precedenti atti, sarà obbligo dello stesso provvedere a sua cura e spese al regolare accatastamento del chiosco esistente.

-9-

CARATTERISTICHE DEL CHIOSCO

Il chiosco dovrà essere di tipo precario e amovibile, dovrà avere dimensioni massime di mq. 4,0 x 5,5 e un'altezza massima ml 4,50, misurata ai sensi del vigente regolamento edilizio.

La struttura deve essere progettata e realizzata in modo tale da rispettare tutti i requisiti igienico-sanitari prescritti per lo svolgimento dell'attività commerciale di punto vendita esclusivo di giornali

e riviste e per ottenere tutte le autorizzazioni, licenze o nulla osta, comunque denominati da parte degli uffici preposti.

La struttura installata deve essere dotata di servizi igienici propri e adattarsi dal punto di vista non solo urbanistico, ma anche estetico-ambientale alle caratteristiche dei luoghi entro cui viene collocata.

-10-

ALLACCI A RETI DI SERVIZI E SOTTOSERVIZI

Il Concessionario provvede a propria esclusiva cura e spese all'effettuazione degli allacci alle reti dei sottoservizi necessari per svolgere l'attività di commerciale.

-11-

PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE

Per l'uso dell'area concessa il Concessionario si impegna a versare con le modalità di seguito specificate il canone annuo da egli offerto in sede di gara, oltre ad I.V.A. di legge, da pagare mediante due rate semestrali anticipate, sulla base della fatturazione emessa dal Comune concedente.

La prima rata deve essere versata prima della redazione del verbale di consegna dell'area concessa e le successive saranno versate entro dieci giorni dall'inizio del semestre cui si riferiscono.

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune concedente, mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario IBAN IT 52 O 06225 12186 06700007611K.

Le parti convengono di aggiornare annualmente il canone di concessione alle variazioni intervenute nell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati in misura pari al 100% delle variazioni stesse. Le parti convengono che l'aggiornamento del canone decorre automaticamente dal mese successivo al primo anno di conduzione, in base alle variazioni dell'ISTAT relative all'anno trascorso.

In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto.

Il pagamento del canone convenuto non potrà essere sospeso o ritardato, fatto salvo il diritto del conduttore di far valere le sue eventuali ragioni in separato giudizio.

In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 CC) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi dell'art. 17 del presente capitolato.

-12-

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI EDICOLA

L'Edicola deve essere aperta al pubblico almeno **dieci mesi l'anno**.

Nell'ambito dell'area concessa, nel rispetto della disciplina normativa di cui al D.Lgs. 24.04.2001 n. 170 ss.mm.ii. e della normativa regionale di riferimento può svolgersi l'attività di punto vendita esclusivo di giornali e riviste (con le eventuali attività complementari con detta destinazione compatibili) da esercitarsi nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008), previdenziale, contributiva e assicurativa, oltre che dei regolamenti/ordinanze comunali in materia di orari degli esercizi commerciali e di emissioni sonore, anche con riferimento ai contenuti del Piano Acustico comunale.

Lo svolgimento delle predette attività è interamente ed esclusivamente a carico e ricade sotto la responsabilità esclusiva del concessionario, con esclusione di qualsiasi onere o responsabilità a carico del Comune concedente.

L'attività di edicola è sottoposta alla normativa vigente in materia.

-13-

ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Tutte le spese di acquisto e installazione delle attrezzature, quelle di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione oltre che i pagamenti relativi alle utenze, imposte e tasse presenti e future (ad es. luce) sono ad esclusivo carico del concessionario.

1.

-14-

MANUTENZIONE DEL CHIOSCO EDICOLA

Il concessionario è tenuto alla riparazione di eventuali rotture delle attrezzature e manufatti **installati nell'area fatta oggetto di concessione sollevando il Comune di Rubano da qualsiasi onere o responsabilità a riguardo.**

-15-

AVVIAMENTO

Concedente e concessionario convengono e precisano che non trovano applicazione le disposizioni in materia di locazione incompatibili con il regime concessorio e, in particolare, non trovano applicazione gli articoli 8, 27, 28, 29, 34, 38, 39 e 40 della legge 392/1978 ss. mm. ii.

Inoltre convengono in ogni caso che, anche perché la concessione di area pubblica non si configura come affitto di beni immobili, **al termine della concessione dell'area e della relativa gestione del chiosco edicola, il concessionario non potrà rivendicare in alcun caso nei confronti di alcuno ed in particolare nei confronti del Comune di Rubano il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per perdita di avviamenti commerciali.**

-16-

RECESSO ANTICIPATO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone preavviso al Comune concedente, a mezzo lettera raccomandata a.r., **almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.**

-17-

RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il Comune revoca la concessione e risolve unilateralmente il contratto di concessione in caso di gravi inadempienze imputabili al concessionario.

Sono considerate, a tal fine, gravi inadempienze:

- **la mancata sottoscrizione del verbale di consegna dell'area entro 15 gg.** dalla stipula del contratto di concessione, su invito del Concedente, ai sensi dell'art. 2 che precede;
- **la mancata realizzazione del chiosco e il mancato ottenimento della sua agibilità entro sei mesi dalla data del verbale di consegna dell'area;**
- **la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) entro sei mesi dalla data del verbale di consegna dell'area;**
- **tutti i casi di decadenza e revoca dell'autorizzazione all'esercizio commerciale di edicola;**
- **l'omesso pagamento del canone o, fatto salvo quanto espresso all'art. 11 del presente capitolato, ritardi superiori a tre mesi;**

- **la cessione del contratto di concessione o la sub concessione dell'area concessa;**
- **il venir meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, della facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la pubblica amministrazione.**
- **l'accertata violazione di anche uno solo degli obblighi di cui al precedente art. 13 del presente capitolato.**

In tutti i predetti casi la risoluzione unilaterale è preceduta da contestazione scritta degli addebiti con fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe.

Nei casi predetti il Comune procede ad incamerare la cauzione definitiva.

Trovano, inoltre, applicazione tutte le altre sanzioni (pecuniarie, sospensive o di altro tipo) previste in materia di esercizi commerciali.

Il Comune ha inoltre titolo a risolvere unilateralmente il contratto di concessione dell'area in caso di fallimento o sottoposizione a procedure fallimentari/concorsuali del concessionario.

Per la riconsegna dell'area si rinvia comunque al successivo art. 18 del presente capitolato.

-18-

RESTITUZIONE DELL'AREA CONCESSIONATA

Salvo diverse intese tra le parti, alla scadenza della concessione, comunque intervenuta e, quindi, alla prima scadenza, alla scadenza della proroga richiesta e concessa, in caso di recesso e nei casi previsti dalla presente convenzione, di risoluzione anticipata l'area concessionata deve essere riconsegnata al Comune previa rimozione del chiosco installato e di tutti i manufatti, le addizioni, modifiche o migliorie successivamente installate da parte del concessionario.

Della riconsegna dell'area verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale attestante lo stato dell'area stessa.

-19-

CLAUSOLA GENERALE

Per quanto non espressamente previsto dal bando di gara, dal presente capitolato d'oneri e dal contratto di concessione, concedente e concessionario fanno rimando alle disposizioni di legge applicabili in materia di concessione di aree soggette ad uso pubblico.

-20-

FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione relativa al contratto di concessione dell'area è competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Padova.
