

Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

## **Città di Aversa (Provincia di Caserta)**

DISCIPLINARE TECNICO AMMINISTRATIVO PER LA LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO ALL'INTERNO DEL PARCO COMUNALE "S. POZZI" ALLA VIA F. SAPORITO PER L'ATTIVAZIONE DEL PUNTO RISTORO (BUVETTE) – MEDIANTE PROCEDURA APERTA

### **Art 1-Oggetto**

Il presente disciplinare ha per oggetto la locazione del compendio immobiliare ubicato all'interno del parco comunale "S. Pozzi" sito in via F. Saporito, costituito da due manufatti, dall'area esterna tra gli stessi coperta da grillage, nonché dai servizi igienici, realizzati da questo Ente, da adibire a punto ristoro (buvette) e relativa gestione, in concomitanza degli orari di apertura dello stesso, da aggiudicarsi con il criterio del massimo rialzo formulato sull'importo posto a base di gara in termini di valore assoluto.

E' richiesto come servizio minimo indispensabile un servizio comprensivo della vendita di bibite, gelati, caffè, ed altri prodotti similari.

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di modificare i giorni e gli orari di servizio. In caso di incremento degli orari di servizio il Comune rideterminerà l'importo complessivo dovuto, e laddove il nuovo importo non dovesse essere accettato dall'affidatario il contratto iniziale sarà risolto di diritto senza che lo stesso possa vantare alcuna richiesta per qualsivoglia tipologia di costo, e/o spese sostenute per l'attività e per l'assegnazione.

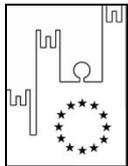
L'affidatario sarà tenuto a ripristinare lo status quo ante al termine del rapporto anche se interrotto anticipatamente. In occasione di attività disposte anche estemporaneamente dalla P.A., nell'area in oggetto, l'affidatario sarà tenuto a prestare obbligatoriamente il servizio.

In alcun caso potrà vantare alcun diritto per qualsivoglia tipologia di costo e/o spese sostenute per l'attività e anche per eventuali migliorie sia pur assentite.

### **Art. 2 - Allestimento del bar-punto ristoro**

L'allestimento sarà a cura e spese della ditta aggiudicataria. Quest'ultima, quindi, oltre all'attrezzatura occorrente per il funzionamento medesimo, dovrà provvedere a fornire in opera tutte le attrezzature necessarie per il suo funzionamento (banchi, retrobanchi, frigoriferi, ecc.). A fine contratto le attrezzature e tutte le opere realizzate che sono divenute parte non asportabile saranno acquisite in proprietà del Comune di Aversa a titolo gratuito.

### **Art.3 - Obblighi**



Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni amministrative, urbanistiche, sanitarie ecc., necessarie per l'espletamento del servizio presso i citati locali, nonché al rispetto di quanto contenuto nel presente disciplinare e nel bando di gara.

Il Comune di Aversa non potrà essere, in alcun modo, chiamato in causa per l'eventuale mancato ottenimento delle prescritte autorizzazioni da parte della ditta aggiudicataria.

#### **Art. 4 - Descrizione servizio**

L'affidatario deve assicurare tutto quanto necessario per il regolare funzionamento del servizio.

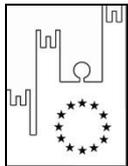
I generi di consumo devono essere di ottima qualità e rispondere alle condizioni prescritte dalla legge e dalle Autorità competenti.

La vendita di generi avariati, adulterati, mal conservati o contenenti sostanze nocive o comunque non rispondenti alle disposizioni di legge, darà luogo alla revoca della gestione con risoluzione di diritto del contratto, senza pregiudizio delle sanzioni di legge stabilite per simili trasgressioni.

#### **Ad. 5 - Obblighi del affidatario**

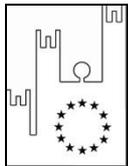
L'affidatario dovrà:

- garantire l'allestimento del punto di ristoro e dell'area antistante, nonché la pulizia e la manutenzione degli stessi.
- garantire la realizzazione di tutti i lavori di adeguamento funzionale dell'immobile per il rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di esercizi pubblici e l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di che trattasi.
- garantire la chiusura e l'apertura dei bagni pubblici realizzati nel Parco Pozzi, nonché la loro vigilanza e pulizia;
- garantire l'allestimento nell'area di ristoro di idonei contenitori a disposizione del pubblico per la raccolta differenziata di carta e cartone, vetro e lattine, plastica, rifiuti organici ed indifferenziati, deiezioni canine;
- adeguare discrezionalmente l'orario di apertura e chiusura dell'esercizio a quello del parco Pozzi così come individuato dall'Ente ma garantendo l'apertura minima di almeno 10 ore per ogni giorno.
- provvedere all'apertura ed alla chiusura del parco Pozzi e dei suoi servizi annessi (servizi igienici) in base agli orari stabiliti dall'Ente indipendentemente da quelli di esercizio della buvette.
- sostenere tutte le spese inerenti la gestione dei locali come le utenze luce, acqua e gas per cui dovranno essere installati appositi contatori.
- sostenere le spese per il servizio di vigilanza dell'intero parco Pozzi con la presenza continua di personale per tutte le ventiquattro ore mediante affidamento a ditta specializzata con idoneo contratto. La mancata stipulazione del predetto contratto è causa di decadenza dall'affidamento.



Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

- provvedere alla manutenzione e la pulizia delle aree verdi adiacenti così come individuato nella planimetria allegata.
- provvedere alla fornitura delle stoviglie, del tovagliato e di tutto quanto sia necessario a permettere l'erogazione del servizio. In particolare per la somministrazione degli alimenti dovranno essere utilizzati, solo a titolo esemplificativo e non esaustivo, piatti, tazze e bicchieri in ceramica o vetro e cucchiaini in acciaio; è concessa la facoltà di utilizzare in particolari situazioni e per brevi periodi, previa autorizzazione dell'Amministrazione, materiali monouso possibilmente biodegradabili. Resta inteso che tutti i materiali utilizzati debbano essere sempre igienicamente idonei all'utilizzo a cui sono destinati e conformi alla normativa CE;
- provvedere all'allestimento di attrezzature, i macchinari e arredi funzionali all'esercizio dell'attività di somministrazione, previa comunicazione scritta e successiva autorizzazione dell'Ufficio Verde Pubblico del Comune di Aversa;
- in nessun caso potrà installare nei locali oggetto di concessione slot machine o altre apparecchiature destinate al gioco che preveda una vincita;
- potrà allestire per la ristorazione parte dell'area verde adiacente al punto ristoro così come individuato nella planimetria allegata alla deliberazione di G.M. n.178/2017. Gli allestimenti dovranno risultare consoni ai luoghi e armonizzarsi con il contesto, sulla base di un progetto che dovrà essere preventivamente sottoposto all'autorizzazione dell'Ufficio Verde Pubblico per l'acquisizione della espressa autorizzazione;
- sia all'interno dei locali in concessione che nelle aree immediatamente adiacenti, non potrà svolgere attività ludica, musicale e/o culturale se non autorizzata dal Comune.
- non avrà diritto ad alcun rimborso né potrà avanzare alcuna pretesa per le spese sostenute per modifiche o migliorie realizzate.
- al termine della concessione dovrà restituire i locali nello stato medesimo in cui sono stati ricevuti, senza nulla a pretendere per i miglioramenti eventualmente apportati, potendo togliere gli allestimenti eventualmente realizzati.
- dovrà provvedere al servizio gratuito di uso delle sdraio già in dotazione dell'amministrazione nel numero di 100, curandone la relativa custodia e la minuta manutenzione. In caso di usura che impedisca il successivo utilizzo delle sdraio, l'affidatario è tenuto a segnalarlo al competente Ufficio Economato per il relativo aggiornamento dell'inventario dei beni comunali.
- dovrà realizzare tutti i lavori di adeguamento funzionale dell'immobile per il rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di esercizi pubblici e l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di che trattasi, ivi compresa l'autorizzazione sanitaria;
- dovrà garantire un servizio di eccellente qualità;



Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

- dovrà esporre in modo ben visibile nei locali il nominativo dei laboratori e la sede presso i quali si serve per il rifornimento dei generi alimentari freschi, nonché eventuali sostituzioni dei laboratori;
- nel caso in cui la qualità dei prodotti proposti non sia soddisfacente, il Comune si riserva la facoltà di chiedere la sostituzione del fornitore prescelto dal gestore;
- provvedere all'espletamento del servizio con personale idoneo, regolarmente assunto, secondo la vigente normativa; gli oneri previdenziali, assicurativi ed assistenziali e ogni altro adempimento, prestazione ed obbligazione inerente il rapporto di lavoro, le leggi ed i contratti di categoria vigenti, sono a carico del gestore, restando esclusa ogni e qualsiasi responsabilità da parte del Comune di Aversa;
- comunicare il proprio responsabile del servizio al quale dovranno rapportarsi gli uffici del Comune di Aversa per la gestione.

Al termine della durata del contratto il gestore dovrà rendere liberi i locali a sua totale cura e spese. In caso contrario i beni, le attrezzature verranno rimossi dal Comune con spese a carico dell'affidatario, previa incameramento della cauzione e salvo ogni ulteriore diritto.

Sono a carico del gestore le tasse e le imposte di esercizio eventualmente dovuti.

Sono, altresì, a carico del gestore le spese per l'energia elettrica, gas, acqua, etc.

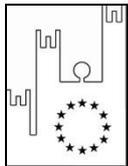
L'affidatario si obbliga altresì a impedire tutto ciò che non si addica alla convenienza del luogo o possa recare disturbo allo svolgimento delle attività che si svolgono nel Parco Pozzi.

Qualunque miglioria apportata ai locali durante il corso della gestione deve essere preventivamente autorizzata e comunque resta a beneficio del Comune di Aversa, senza che il gestore possa pretendere indennizzo alcuno.

E' a carico dell'aggiudicatario la chiusura e l'apertura dei bagni pubblici realizzati sul sito, l'acquisto di dosatori di sapone liquido, salviettine, asciugatore elettrico con fotocellula, carta igienica, nonché la loro costante vigilanza e pulizia e tutto quant'altro previsto nell'avviso di gara e proposto nell'offerta presentata in sede di gara.

#### **Art. 6- Durata**

La durata del contratto è di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula e/o da quella del verbale di consegna, prorogabili secondo la vigente legislazione nelle more del perfezionamento del successivo affidamento, con possibilità di risoluzione, da parte dell'affidatario, non prima di anni 2 (due), previa espressa manifestazione di volontà dell'Amministrazione. Alla scadenza il manufatto dovrà essere liberato senza che sia necessaria alcuna richiesta da parte del Comune. Nel caso ciò non avvenga il Comune provvederà direttamente allo sgombero con azione in danno anche per eventuali costi per il deposito degli arredi e/o suppellettili rinvenuti. In tal caso il contratto si ritiene risolto di diritto senza che l'aggiudicatario possa vantare alcuna richiesta per qualsivoglia tipologia di



Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

costo e/o spese sostenute per l'attività e per l'assegnazione. Come detto il contratto si risolverà di diritto senza accertamento dell'autorità giudiziaria e/o provvedimento giurisdizionale, per cui l'affittuario sarà tenuto a rilasciare l'immobile de quo libero da persone e cose a seguito di provvedimento emesso dall'Amministrazione comunale

#### **Art. 7 - Canone da versare a favore del Comune**

Il canone mensile minimo richiesto per l'aggiudicazione è di € 2.500,00, IVA esclusa, imposte e tasse come per legge. Il canone dovrà essere corrisposto a rate mensili anticipate entro il giorno cinque del mese successivo al mese di riferimento. Il mancato pagamento anche di una sola rata comporta la revoca della gestione dal giorno successivo alla scadenza del pagamento, con risoluzione di diritto del contratto. Il canone effettivo da versare sarà quello risultante dall'offerta in aumento risultante dalla procedura di gara.

#### **Art. 8 - Continuità nel servizio**

L'aggiudicatario si obbliga a provvedere al servizio di cui al presente disciplinare senza interruzione per qualsiasi circostanza.

In nessun caso può, quindi, sospendere od interrompere il servizio, che deve essere assicurato anche in caso di eventi eccezionali. Per ogni giorno di mancata effettuazione del servizio, fatto salvo il maggior danno il gestore dovrà erogare al Comune di Aversa una somma pari a € 500,00.

#### **Art.9- Controllo del servizio**

La Polizia Municipale effettuerà un'attività di controllo dell'esatto adempimento delle prescrizioni contenute nel presente disciplinare nonché della qualità dei prodotti posti in vendita.

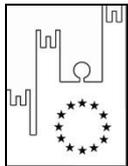
#### **Art. 10 - Cauzione definitiva**

La ditta dovrà, prima della stipula del contratto, a garanzia de gli obblighi assunti, costituire una cauzione definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale complessivo riferito all'intera durata di anni sei, nei modi di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016. La garanzia 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;

Lo svincolo di detta cauzione verrà effettuato ai termine della durata complessiva della gestione di cui al precedente art. 6 e solo dopo aver reso liberi i locali a sua totale cura e spese.

#### **Art. 11 - Copertura assicurativa minima**

L'affidatario deve provvedere ad idonea copertura assicurativa ai sensi dell'art.103, comma 7, del D.Lgs. n.50/2016, a garanzia di eventuali danni che si dovessero verificare durante l'esecuzione del servizio nei confronti del Comune e dei terzi, per un importo non inferiore a Euro 500.000,00.



Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

### **Art. 12 - Decadenza del contratto**

Qualora si verificchino i seguenti casi:

- a) compimento da parte del gestore dei suoi collaboratori di un atto che abbia compromesso o comunque possa compromettere il servizio;
- b) fallimento del gestore;
- c) qualora durante il suo corso l'Autorità competente non ritenga di confermare la licenza di esercizio ovvero provveda al ritiro;
- d) applicazione di 3 penalità per violazione del presente disciplinare;

il Comune di Aversa procederà ad effettuare al gestore le relative contestazioni mediante comunicazione scritta. Decorsi 15 giorni dalla stessa, se il gestore dovesse persistere nell'inadempienza, senza fornire plausibile giustificazione, il Comune di Aversa si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza con efficacia immediata.

In caso di pronuncia di decadenza, il gestore è obbligato a liberare i locali entro il termine indicato nella comunicazione con la quale si notifica l'intervenuto provvedimento di decadenza. In mancanza il Comune di Aversa provvederà direttamente a far sgomberare il locale, con procedura in danno anche per le eventuali spese di deposito. In tal caso il contratto si risolverà di diritto senza accertamento dell'autorità giudiziaria e/o provvedimento giurisdizionale, per cui l'affittuario sarà tenuto a rilasciare l'immobile de quo libero da persone e cose a seguito di provvedimento emesso dall'Amministrazione comunale

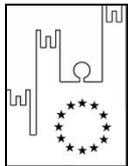
### **Art. 13 - Prezzi dei generi di consumo**

I prezzi dei generi di consumo dovranno essere esposti al pubblico in posizione facilmente visibile.

### **Art. 14 - Ulteriori obblighi**

L'aggiudicatario gestore si obbliga:

- a sollevare il Comune di Aversa in caso di mancato rispetto delle normative vigenti per l'esecuzione del servizio oggetto della gestione;
- alla notifica al Comune di Aversa di ipotesi di variazioni del legale rappresentante, di fusione, di scissione, di incorporazione di società o di trasformazione o modificazione della ragione sociale dell'impresa;
- all'osservanza della normativa di cui al D.M. 37/2008 e delle disposizioni in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 81/2008;
- a ripristinare lo status quo ante al termine del rapporto anche se interrotto anticipatamente.
- a prestare obbligatoriamente il servizio in occasione di attività disposte anche estemporaneamente dal Comune.



Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

- a corrispondere alla Centrale di Committenza “Asmel Consortile S. c. a r.l.”, prima della stipula del contratto, il corrispettivo dei servizi di committenza e di tutte le attività di gara non escluse dal comma 2-bis dell’art.41 del D.lgs. n. 50/2016 dalla stessa fornite, una somma pari all’1%, oltre IVA, dell’importo complessivo posto a base di gara pari a € 180.000,00 (riferito all’intero periodo di anni sei). Il suddetto importo è comprensivo anche del rimborso delle spese di pubblicazione obbligatoria di cui agli artt. 72 e 73 del D.Lgs. 50/2016, stabilito a carico dell’aggiudicatario ai sensi del comma 2 dell’art. 5 del Decreto ministeriale infrastrutture e trasporti 2 dicembre 2016.

La presente obbligazione costituisce elemento essenziale dell’offerta. La stessa, a garanzia della validità dell’offerta, dovrà essere prodotta all’interno della Documentazione Amministrativa utilizzando il modello “Allegato - Atto Unilaterale d’Obbligo” e sottoscritta dal concorrente

L’operatore economico dovrà trasmettere l’atto sottoscritto dal titolare/legale rappresentante dell’impresa con firma digitale, ad ogni effetto e conseguenza di legge, dal proprio indirizzo di posta elettronica certificata ad ASMEL Consortile S.c. a r.l. all’ indirizzo pec [audo@asmepec.it](mailto:audo@asmepec.it); si obbliga, altresì, a trasmetterlo in copia, in uno alla certificazione dell’invio e della ricevuta di consegna del destinatario, allegata all’offerta che verrà presentata per la partecipazione alla gara.

Il Comune si riserva:

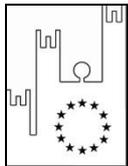
- di adottare opportuni provvedimenti in caso di variazioni del legale rappresentante, nonché di fusione, scissione ed incorporazione che dovessero verificarsi nel corso della gestione;
- la possibilità di modificare (ampliare o ridurre) gli orari del servizio. In quest'ultimo caso il Comune rideterminerà l'importo complessivo dovuto, e laddove il nuovo importo non dovesse essere accettato dall'affidatario il contratto iniziale sarà risolto di diritto senza che lo stesso possa vantare alcuna richiesta per qualsivoglia tipologia di costo e/o spese sostenute per l'attività e per l'assegnazione. In tal caso il contratto si risolverà di diritto senza accertamento dell’autorità giudiziaria e/o provvedimento giurisdizionale, per cui l’affittuario sarà tenuto a rilasciare l’immobile de quo libero da persone e cose a seguito di provvedimento emesso dall’Amministrazione comunale.

#### **Art. 15 - Divieto di cessione della gestione**

L’affidatario non potrà, a qualsiasi titolo, cedere in tutto o in parte il servizio ad altra impresa. Nel caso di contravvenzione al divieto, la cessione si intende come nulla e di nessun effetto nei rapporti con il Comune, fermo restando la facoltà di ritenere senz’altro revocata la gestione e fatto salvo il diritto al risarcimento del conseguente danno.

#### **Art. 16 - Penalità per inadempimento**

In caso di violazioni delle prescrizioni contenute nel presente disciplinare, il Comune procederà, previa contestazione all’affidatario e considerate le giustificazioni dallo stesso fornite,



Asmel Consortile S.C. a r.l.  
ASMEL - Via Carlo Cattaneo,9 – 21013 GALLARATE (VA)  
Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli  
P.IVA – C.F. 12236141003  
<http://asmecomm.it> – portale di committenza pubblica  
COMUNE DI AVERSA (CE)

all'applicazione di sanzioni pecuniarie nella misura di € 200,00 per la violazione di ogni singola prescrizione, fatta salva comunque la facoltà della pronuncia di decadenza.

Tutte le sanzioni pecuniarie verranno prelevate direttamente dalla cauzione qualora non corrisposte entro giorni 15 dalla richiesta.

#### **Art. 17 - Risoluzione del contratto**

Relativamente alla risoluzione contrattuale, fatte salve le cause previste dalla legislazione vigente, il Comune vi potrà procedere ex art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) nei seguenti casi:

- violazione del divieto di cessione del contratto;
- mancato rispetto delle scadenze per il pagamento del canone a favore del Comune per una morosità pari a tre mensilità anche non continuative;
- in caso di inadempimenti gravi e reiterati;
- verificarsi della perdita del possesso anche di uno solo dei requisiti di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia di appalto (nella fattispecie art.80 D.Lgs. 50/2016, testo vigente) e di normativa antimafia (D.lgs n. 159/2011, testo vigente).

Al verificarsi di una delle evenienze innanzi indicate il contratto si risolverà di diritto senza accertamento dell'autorità giudiziaria e/o provvedimento giurisdizionale, per cui l'affittuario sarà tenuto a rilasciare l'immobile de quo libero da persone e cose a seguito di provvedimento emesso dall'Amministrazione comunale.

#### **Art. 18- Responsabilità per danni**

Il Comune di Aversa non risponde di alcun danno arrecato all'affidatario per fatto derivante dall'esecuzione del servizio. Il Comune non è depositario di provviste, mobili, oggetti e quant'altro detenuto dal gestore nei locali per l'esecuzione del servizio rimanendo a totale carico del gestore la custodia e la conservazione di quanto serva per l'esecuzione del servizio. Il gestore risponde direttamente ed interamente di ogni danno che per fatto proprio o dei suoi collaboratori possa derivare al Comune o a terzi.

Il Foro competente è il Tribunale di Napoli Nord in Aversa.

IL DIRIGENTE

Avv. Giuseppe Nerone