

**CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO
DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ
COMUNALE DENOMINATO “CAFFÈ DEL TEATRO”**

Indice generale

Art. 1. TIPOLOGIA DI CONCESSIONE	2
Art. 2. OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE	2
Art. 3. DURATA DELLA CONCESSIONE	2
Art. 4. IMPORTO PRESUNTO DELLE OPERE E CANONE DELLA CONCESSIONE	3
Art. 5. ONERI A CARICO DEL <i>CONCESSIONARIO</i>	3
Art. 6. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI GARA	5
Art. 7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE	6
Art. 8. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN SEDE DI OFFERTA	6
Art. 9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	8
Art. 10. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL’AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA	9
Art. 11. SOPRALLUOGO	9
Art. 12. PROGETTAZIONE, ESECUZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E COLLAUDO	9
Art. 13. ATTIVAZIONE DEL PUBBLICO ESERCIZIO E SPECIFICHE	13
Art. 14. RISPETTO TERMINI PROGETTAZIONE, LAVORI ED ATTIVAZIONE PUBBLICO ESERCIZIO	14
Art. 15. MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE, UTENZE	15
Art. 16. MODIFICHE AI LOCALI	16
Art. 17. CONTROLLI	16
Art. 18. RESPONSABILITÀ DEL <i>CONCESSIONARIO</i>	16
Art. 19. DANNI	17
Art. 20. DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE	17
Art. 21. DIVIETO DI GIOCO E ALTRO	17
Art. 22. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO	17
Art. 23. PENALI	18
Art. 24. REVOCA	19
Art. 25. CAUZIONI	20
Art. 26. ASSICURAZIONI	21
Art. 27. RIMBORSO SPESE ED AVVERTENZE VARIE	25
Art. 28. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO	26
Art. 29. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	26

Art. 1. TIPOLOGIA DI CONCESSIONE

Concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351 del 25/09/2001, convertito in L. n. 410 del 23/11/2001 e s.m.i.

Alla concessione si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016, qualora espressamente richiamate.

Il Comune di Pinerolo, proprietario dell'immobile, viene di seguito indicato come il "concedente", mentre l'aggiudicatario definitivo della gara, sottoscrittore del contratto di concessione, è indicato come il "concessionario".

Art. 2. OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della concessione sono i locali già appartenenti al "Caffè del Teatro" (di seguito identificato come l'"immobile"), facenti parte del complesso immobiliare del Teatro Sociale del Comune di Pinerolo (TO), siti in Piazza Vittorio Veneto n. 26, angolo via Duomo, identificati catastalmente al C.T. al Fg. 52 n. 214 parte ed al N.C.E.U. al Fg. 52 n. 386 sub. 2 parte e graficamente nella Tavola 1 delle allegate "Prescrizioni per la progettazione" (Allegato "A").

Lo scopo della concessione è la valorizzazione dell'immobile mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le specifiche delle allegate "Prescrizioni per la progettazione", al fine dell'utilizzazione del medesimo per l'insediamento di una caffetteria con eventuale ristorazione, pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande almeno di tipologia 2, secondo le indicazioni di cui al decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2/R del 03/03/2008. I locali non potranno essere interessati, anche parzialmente, da attività che, oltre alla caffetteria, propongano friggitoria, hamburgeria, pizzeria, cucina etnica in genere. Potrà essere affiancata alla caffetteria un'attività di vendita complementare e accessoria alla somministrazione.

Gli ambienti della manica nord del suddetto complesso, oggetto di concessione, situati in posizione strategica rispetto al centro storico cittadino, constano di cinque stanze dislocate al piano terreno e cinque stanze dislocate al piano interrato, queste ultime destinate a locali accessori dell'attività. I locali sono, da un lato, prospicienti il Palazzo Comunale e, dall'altro, la Piazza principale della Città ed adiacenti al Teatro Sociale.

L'intero complesso immobiliare del Teatro Sociale, e di conseguenza i locali oggetto del presente capitolato, sono vincolati ai sensi dell'art. 1 e art. 4 della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, con Decreto di vincolo del 22 aprile 1995, trascritto il 4 marzo 1996 alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo ai numeri 2681/2266 e, pertanto:

- devono essere rispettate le prescrizioni dell'allegata "Autorizzazione alla concessione d'uso - Decreto del Segretariato Regionale per il Piemonte n. 103/2015" (Allegato "B");
- "l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere" è subordinato all'autorizzazione della locale Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

L'immobile ricade in area A 2.1 del P.R.G.C. ed è, inoltre, soggetto alle limitazioni poste dal Piano Particolareggiato del centro storico della Città, come meglio specificato nelle allegate "Prescrizioni per la progettazione".

L'immobile oggetto della concessione sarà affidato al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Art. 3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 20 (venti) decorrenti dalla data della stipula dell'atto

di concessione. È escluso il rinnovo tacito.

Art. 4. IMPORTO PRESUNTO DELLE OPERE E CANONE DELLA CONCESSIONE

L'importo stimato dei lavori di restauro e risanamento conservativo ammonta a € 365.000,00 (euro trecentosessantacinque/00) e l'importo stimato delle relative spese tecniche ammonta a € 36.500,00 (euro trentaseimilacinquecento/00), per complessivi € 401.500,00 (euro quattrocentounmilacinquecento/00), oneri amministrativi e IVA esclusa.

Il canone mensile della concessione posto a base d'asta è stabilito in € 1.300,00 (euro milletrecento/00).

Il *concessionario* è tenuto a versare il canone di concessione offerto, come meglio definito all'art. 8 del presente documento, in rate trimestrali anticipate entro le seguenti scadenze: gennaio, aprile, luglio e ottobre.

La corresponsione del canone decorrerà dalla data di approvazione -da parte del Comune di Pinerolo- del progetto esecutivo dei lavori di restauro e risanamento conservativo del *concessionario*. La prima rata del canone deve essere versata entro la fine del mese successivo alla data di approvazione del progetto testé citato, le altre rate alle scadenze stabilite.

Il canone concessorio offerto, dovrà essere incrementato annualmente, con decorrenza dal secondo anno dalla data della sottoscrizione, in misura del 75% della variazione, verificatasi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. con riferimento al mese antecedente quello del contratto. L'aggiornamento del canone è automatico senza necessità che il *concedente* ne faccia richiesta.

Qualora il *concessionario* maturasse una morosità nei confronti del *concedente* superiore a 4 (quattro) rate trimestrali del canone, anche non consecutive, il *concedente* si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del *concessionario* della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile, come meglio disciplinato all'art. 22 del presente documento.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale. In deroga espressa all'art. 1282, 2° comma, del Codice Civile le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del *concedente*, dal giorno successivo al termine per il pagamento sopraindicato.

Essendo un affidamento in concessione, il *concessionario* assume il rischio di impresa relativo alla gestione dei diversi servizi rivolti ai soggetti che vorranno fruirne pagandone il corrispettivo. Di conseguenza il presente contratto non sarà finanziato con mezzi propri ordinari di bilancio del Comune di Pinerolo.

Sono a cura ed a carico del *concessionario* tutti gli arredi, tutti i corpi illuminanti e tutte le apparecchiature/attrezzature e quant'altro occorrente all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, come individuata all'art. 2 del presente documento, i quali non sono compresi nell'importo dei lavori citato nel presente articolo.

Analogamente sono a cura ed a carico del *concessionario* i costi della manutenzione ordinaria e straordinaria, come meglio disciplinato all'art. 15 del presente documento.

Art. 5. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concorrente è impegnato, per il solo fatto della presentazione dell'offerta, verso il *concedente*, che non è soggetto ad alcun obbligo verso la controparte fino al perfezionamento di tutti gli atti necessari, compresi quelli inerenti e dipendenti dalla gara pubblica.

Il *concessionario* si impegna:

a) ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo rischio, il conseguimento: delle approvazioni del progetto definitivo e del progetto esecutivo da parte dell'Ente *concedente* (secondo le procedure di cui al DPR 380/2001, assistite dalla validazione progettuale ex art. 26 D.Lgs. 50/2016), dell'autorizzazione ai lavori da parte della competente Soprintendenza preposta alla tutela dei beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso e/o nulla osta occorrenti, come meglio specificato agli artt. 12 e 13 del presente documento, finalizzati sia all'esecuzione degli interventi di recupero e risanamento conservativo, sia all'attività di somministrazione così come descritta nel presente capitolato, il tutto secondo le tempistiche di seguito specificate;

b) ad iniziare i lavori e/o le attività di gestione solo dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

c) ad avvalersi per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo degli interventi, per l'esecuzione dei lavori di professionisti in possesso di abilitazione all'esercizio della professione e di comprovata esperienza, di cui almeno uno deve essere un architetto abilitato, in applicazione alle disposizioni del R.D. n. 2537/1925;

d) ad assumere il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., garantendo che l'esecuzione dell'intervento sia effettuata da imprese e restauratori in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia, con riferimento anche alla normativa sulla salute e sicurezza dei luoghi di lavoro. L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal *concedente*, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente. E' ammesso il subappalto, secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge. Il *concedente* resta comunque estraneo a tutti i rapporti del *concessionario* con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il *concessionario* ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del *concedente*. A tal fine il *concessionario* manleva il *concedente* da ogni responsabilità al riguardo;

e) a progettare ed eseguire il restauro e risanamento conservativo secondo le specifiche:

- delle prescrizioni vincolanti individuate negli elaborati delle "Prescrizioni per la progettazione" allegati al presente capitolato sotto la lettera "A";
- del progetto definitivo e del progetto esecutivo che saranno approvati dall'Ente concedente, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo;
- delle norme vigenti in materia e delle eventuali indicazioni della competente Soprintendenza per dare i lavori compiuti a perfetta "regola d'arte" e gli ambienti utilizzabili per le funzioni a cui sono preposti;

f) ad esibire all'Ente *concedente* la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi tra cui, a titolo meramente esemplificativo, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione tecnica relativa alle lavorazioni eseguite ed ai materiali impiegati, la certificazione energetica e la pratica catastale;

g) a corrispondere gli oneri tutti correlati alle operazioni di collaudo nei termini individuati nella richiesta del *concedente*;

h) a provvedere all'arredo, alla dotazione di attrezzature ed all'allestimento dei locali ai fini dell'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;

i) a concordare con il *concedente* qualsiasi modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile concesso, anche se mirata al miglioramento dello stesso;

l) a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare concessa – nonché alla voltura ed al

pagamento di tutte le utenze – e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;

m) ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per tutta la durata della concessione nel rispetto della natura e della qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene concesso;

n) all'utilizzo dell'immobile oggetto di concessione secondo le prescrizioni della D.G.C. n. 361/2015 ed in specifico ad esercitare un'attività di somministrazione di alimenti e bevande almeno di tipologia 2 ai sensi del D.P.G.R. n.2/R del 03/03/08, caffetteria con eventuale ristorazione e/o con eventuale attività di vendita complementare ed accessoria rispetto alla somministrazione; si impegna – altresì- a non interessare i locali, anche parzialmente, da attività che propongano friggitoria, hamburgeria, pizzeria, cucina etnica in genere;

o) a presentare idonea Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA ai sensi della L.R. 38/2006) per l'esercizio dell'attività ai sensi della L.R. 38/2006 e s.m.i. nei termini previsti dal presente documento, restando a proprio carico gli oneri derivanti dal soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio previsto dalla D.G.R. 08/02/2010 n. 85-13268, ovvero avvalendosi della facoltà di cui all'art. 8, c. 6, lett. j) della L.R. 38/2006 e s.m.i. come esplicitato all'art. 13 del presente documento;

p) a svolgere, garantendo l'apertura dell'attività di somministrazione entro i termini dell'art. 13 del presente documento e a proprio rischio, le attività economiche oggetto del presente capitolato, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

q) dare tempestiva comunicazione scritta all'Ufficio Polizia Amministrativa e anche all'Ufficio Patrimonio del Comune di Pinerolo di qualsiasi interruzione o sospensione nella gestione dell'immobile, specificandone le ragioni e la durata;

r) a corrispondere il canone di concessione offerto in sede di gara, compresi gli adeguamenti annuali, secondo i termini e le modalità previsti all'art. 4 del presente documento;

s) a non installare all'interno dell'esercizio bigliardi o apparecchi e congegni automatici, semiautomatici, elettronici, meccanici o elettromeccanici per il gioco lecito (es. congegni di cui all'art. 110 T.U.L.P.S.), né richiedere alla Questura la licenza di cui all'art. 88 T.U.L.P.S.;

t) a tenere indenne l'Ente *concedente* da ogni danno e responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi in conseguenza dell'esecuzione degli interventi eseguiti presso il complesso immobiliare o in conseguenza dello svolgimento delle attività economiche esercitate;

u) a osservare orari di apertura prolungati funzionali agli eventi ospitati nel Teatro Sociale ed agli eventi patrocinati dalla Città di Pinerolo ospitati nell'antistante Piazza Vittorio Veneto;

v) a mantenere la denominazione dell'esercizio di somministrazione in "Caffè del Teatro";

w) a rimuovere al termine della concessione le attrezzature e gli arredi a propria cura e spese, salvo diverso accordo scritto fra le parti.

Art. 6. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI GARA

Sono ammessi alla procedura di gara gli operatori economici di seguito indicati:

- a) imprenditori individuali;
- b) società commerciali;
- c) società cooperative;
- d) consorzi.

È ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o

costituendi dai soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente articolo, i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, che esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; si applicano al riguardo le disposizioni dell'art. 48 del D.Lgs. 18/04/2016 n. 50.

Non è consentito, a pena di esclusione, partecipare alla gara in forma individuale e contemporaneamente quale componente di un consorzio o di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara quale componente di più consorzi o raggruppamenti temporanei di concorrenti.

Art. 7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Ai fini dell'ammissione alla gara i concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

a) *Requisiti di ordine generale e professionale:*

- 1) non trovarsi in alcuna delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla partecipazione alle procedure pubbliche ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- 2) non trovarsi in alcuna delle situazioni di divieto dell'esercizio dell'attività commerciale di vendita e di somministrazione di cui all'art. 71, c. 1,2,3,4, e 5 del D.Lgs. 59/2010;
- 3) possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, commi 6 e 6-bis del D.Lgs. 59/2010;
- 4) iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura ovvero, in caso di impresa avente sede all'estero, in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza di cui all'art.83 del D.Lgs. 50/2016 per attività alimentare e/o di somministrazione;

b) *Requisiti di capacità economico-finanziaria:*

- 1) idonee referenze bancarie rilasciate da almeno 2 (due) primari istituti di credito, attestanti la solidità economica e finanziaria del concorrente, con riferimento alla specifica partecipazione al presente bando ed agli importi dei lavori di riferimento;

c) *Requisiti di capacità tecnica:*

- 1) i partecipanti alla gara dovranno dimostrare di possedere adeguata esperienza di almeno 5 anni in gestione di esercizi di somministrazione ovvero di aziende operanti nel settore alimentare e di avere maturato nell'ultimo triennio un fatturato non inferiore a € 900.000,00 (euro novecentomila/00) esclusivamente per le gestioni previste ed oggetto della concessione.

Art. 8. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN SEDE DI OFFERTA

Entro i termini e secondo le modalità individuate dal bando, il concorrente dovrà inoltrare all'Ufficio Protocollo del Comune di Pinerolo (TO) il plico relativo alla presente procedura contenente la documentazione amministrativa ed economica.

Nella documentazione amministrativa ed in specifico nell'istanza di ammissione alla gara il concorrente deve dichiarare:

- la presa visione della documentazione di gara e di accettare integralmente le norme e condizioni in essa contenute costituita da: bando di gara, capitolato speciale, prescrizioni per la progettazione, autorizzazione alla concessione d'uso, schema di contratto di concessione e loro allegati;
- la presa conoscenza dei luoghi e dell'oggetto della concessione e di essere in condizioni di effettuare le prestazioni in conformità alle caratteristiche richieste e nei

tempi prescritti, e di aver effettuato il sopralluogo secondo le specifiche dell'art. 11 del presente documento, dichiarando la data di effettuazione del sopralluogo;

- di essere consapevole e di accettare che l'immobile è sottoposto a tutela quale bene culturale secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- la presa visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla formulazione dell'offerta e che possono influire sull'espletamento delle prestazioni oggetto della concessione;
- che i documenti della concessione sono sufficienti ad individuare completamente le prestazioni oggetto della stessa e consentire l'esatta valutazione di tutte le prestazioni e relativi oneri connessi, conseguenti e necessari per l'esecuzione delle prestazioni in questione;
- l'applicazione a favore dei lavoratori dipendenti (se trattasi di Cooperativa anche verso i soci) e ad eventuali Ditte subappaltatrici, di condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro in cui si svolgono le prestazioni, se più favorevoli nei confronti dei suddetti soggetti rispetto a quelle dei contratti di lavoro in cui ha sede la Ditta;
- di essere tecnicamente idonei ad eseguire tutte le prestazioni con mezzi e maestranze proprie, oppure dichiarare che le prestazioni oggetto del presente capitolato inerenti i lavori edili ed impiantistici, si intendono affidare ad impresa esecutrice in possesso dei requisiti di cui all'art. 12 p.to 4);
- di essere a conoscenza che l'amministrazione aggiudicatrice, nel caso che il concorrente, a seguito degli eventuali accertamenti d'ufficio, non risulti possedere i requisiti di legge provvederà ad aggiudicare la concessione provvisoriamente al concorrente che segue in graduatoria con risarcimento dei danni eventualmente subiti dall'amministrazione;
- di essere informato che l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di rilasciare, previa valutazione della proposta, le autorizzazioni ex artt. 68/69 T.U.L.P.S. per effettuare pubblici spettacoli;
- di assumere gli oneri tutti di cui all'art. 5 del presente documento ed, in particolare, di impegnarsi a fare progettare ed eseguire il restauro e risanamento conservativo secondo le specifiche delle prescrizioni vincolanti individuate negli elaborati delle "Prescrizioni per la progettazione" allegate al presente capitolato;

La documentazione amministrativa deve contenere, inoltre, una garanzia a corredo dell'offerta ammontante a € 8.030,00 (euro ottomilatrenta/00) pari al 2% dell'importo stimato dei lavori di restauro e risanamento conservativo come indicato all'art. 4 del presente documento, da presentare nelle forme e nei contenuti di cui all'art. 93 del D.lgs. 50/2016, con esclusione dei contanti e dei titoli del debito pubblico.

Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

La garanzia dovrà essere di durata non inferiore a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e contenere le rinunce di cui all'art. 93, c. 4 del D.Lgs. 50/2016, la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'amministrazione aggiudicatrice e l'impegno da parte dello stesso fideiussore a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando l'ente non dichiara il pieno adempimento degli obblighi tutti assunti dal debitore stesso e deve essere corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso, a rilasciare la garanzia fidejussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'art. 103 c.1 del D.lgs. 50/2016, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

La cauzione provvisoria verrà trattenuta per il soggetto aggiudicatario fino alla presentazione della cauzione definitiva.

Non dovrà essere contenuto nella documentazione amministrativa presentata in sede di offerta alcun riferimento di natura economica (piano economico-finanziario o altro), **pena l'esclusione dalla procedura di gara.**

L'Offerta Economica è costituita dall'indicazione del canone mensile, il quale non potrà essere inferiore all'importo indicato a base d'asta riportato all'articolo 4 del presente capitolato. In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere si riterrà valida l'indicazione in lettere.

L'offerta economica è vincolante per il concorrente e non può essere variata a seguito delle eventuali richieste della Soprintendenza o di altri Enti terzi coinvolti nella procedura.

All'Offerta Economica sarà allegato il Piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di restauro e risanamento conservativo dell'immobile in oggetto, per l'installazione di attrezzature ed arredi e di tutto quanto occorrente a rendere funzionante l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e della gestione dell'unità oggetto di concessione per tutta la durata della stessa, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di valorizzazione, con indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Il piano economico finanziario deve essere sottoscritto nella parte relativa agli investimenti per il restauro e risanamento conservativo, a pena di esclusione, anche dal professionista che ha effettuato il sopralluogo, il quale sia legalmente abilitato in possesso dei requisiti di cui all'art. 5, lett. c) e all'art. 12.1 del presente capitolato. Dovranno essere specificati gli oneri per la sicurezza dei lavori edili ed impiantistici da eseguirsi.

Il piano economico finanziario deve essere asseverato, pena l'esclusione, tassativamente da un primario istituto di credito o da società di revisione o società di servizi costituite dagli istituti di credito e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari o da professionista iscritto al Registro dei Revisori legali.

Non sono ammesse altre forme di asseverazione.

Art. 9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La concessione sarà aggiudicata provvisoriamente a favore del concorrente che avrà offerto il canone più elevato rispetto a quello a base d'asta.

L'amministrazione aggiudicatrice valuta la **congruità delle offerte** che presentano un incremento rispetto al canone a base d'asta pari o superiore al 25,0 (venticinque/0) %, secondo la seguente formulazione:

$$i = [(CO - CBA)/CBA] \times 100$$

con CO= canone offerto

con CBA=canone a base d'asta

Quando un'offerta appaia non congrua, il *concedente* richiede al concorrente giustificazioni dell'offerta presentata. Qualora, a seguito delle giustificazioni addotte, l'offerta sia confermata non congrua, il *concedente* procederà ad escludere il concorrente che l'ha presentata. Non sono ammesse giustificazioni in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge o da fonti autorizzate dalla legge e in relazione agli oneri di sicurezza.

Art. 10. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

L'amministrazione aggiudicatrice procederà a verificare il possesso dei requisiti di carattere generale, professionali, di capacità economico-finanziaria e tecnica.

Nel caso in cui la verifica effettuata non confermi il possesso dei requisiti di qualificazione in capo all'aggiudicatario provvisorio, l'Ente *concedente* procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'escussione della cauzione provvisoria, nonché all'individuazione di un nuovo aggiudicatario provvisorio.

Viceversa, in caso di esito positivo delle verifiche effettuate in capo all'aggiudicatario provvisorio, si procederà all'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva della concessione ed alla stipula del relativo contratto di concessione, le cui spese saranno poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

Art. 11. SOPRALLUOGO

È obbligatorio effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto della concessione. Ai fini dell'effettuazione dello stesso, i concorrenti devono inoltrare all'amministrazione aggiudicatrice un'apposita richiesta indicando la ragione sociale dell'impresa, il nominativo ed i dati anagrafici delle persone incaricate di effettuare il sopralluogo, nonché l'indirizzo di posta elettronica, i numeri di telefono, a cui indirizzare la convocazione.

La richiesta di effettuazione del sopralluogo deve essere inoltrata a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: patrimonio@comune.pinerolo.to.it.

Il sopralluogo deve essere effettuato almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza della presentazione dell'offerta, obbligatoriamente da entrambi i soggetti sottoindicati:

- dal legale rappresentante del concorrente

e

- da un architetto legalmente abilitato, il quale sarà sottoscrittore del progetto definitivo ed esecutivo.

Tutti i soggetti suddetti devono essere muniti al momento del sopralluogo di un documento d'identità.

Potranno essere indicate non più di tre persone per ciascun concorrente e non è consentita l'indicazione di una stessa persona da parte di più soggetti concorrenti.

Il sopralluogo viene effettuato nelle date stabilite dall'amministrazione aggiudicatrice che - in comune accordo con il concorrente- provvederà a comunicarle agli interessati con almeno due giorni di anticipo.

L'attestazione di avvenuto sopralluogo sarà rilasciata dal Responsabile del Procedimento o suo delegato al termine di ciascuna visita effettuata da entrambi i soggetti citati (legale rappresentante e architetto).

Art. 12. PROGETTAZIONE, ESECUZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E COLLAUDO

Il *concessionario* deve progettare ed eseguire i lavori di restauro e risanamento conservativo dell'immobile nel rispetto delle specifiche individuate nelle allegate "*Prescrizioni per la progettazione*" (Allegato "A"), a cui si rimanda.

Trattandosi di un immobile pubblico in cui il *concessionario* interviene con il ruolo di committente per la realizzazione dei lavori è richiesta la redazione, a cura ed a carico del *concessionario*, come meglio disciplinata ai punti seguenti:

- di un progetto definitivo e di un progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e del D.P.R. 207/2010;

- dell'istanza di permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione previsto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. si specifica che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 102/2002 sono state approvate le seguenti destinazioni d'uso dei locali del Caffè del Teatro, rispettivamente identificate per il piano terreno in "caffè del teatro" e per il piano interrato in "area magazzino bar".

Il ruolo del committente ai sensi del Titolo IV del D.Lgs. 81/2008 è svolto dal *concessionario*. Il cantiere dei lavori deve essere progettato e realizzato in conformità alla norma citata ed alle ulteriori specifiche riportate nell'Allegato "A" al presente bando.

12.1. Requisiti progettisti e direzione lavori

Trattandosi di un intervento in un complesso immobiliare vincolato ai sensi dell'art. 1 e art. 4 della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, il *concessionario* per la redazione dei progetti definitivo, esecutivo e per la direzione dei lavori, si deve avvalere di professionisti in possesso di abilitazione all'esercizio della professione, di comprovata esperienza, di cui almeno uno deve essere un architetto abilitato in ottemperanza alle disposizioni del R.D. n. 2537/1925.

La presentazione da parte del *concessionario* di elaborati progettuali (fase definitiva e fase esecutiva) sottoscritti in difformità rispetto alle suddette specifiche ed il mancato adeguamento degli stessi a seguito di richiesta del *concedente* determinerà:

- un inadempimento contrattuale, disciplinato all'art. 22 "Risoluzione del contratto e recesso" del presente capitolato.

12.2. Progetto definitivo e richiesta di permesso di costruire

Entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, il concorrente destinatario della stessa consegnerà al *concedente* il progetto di livello definitivo, contenente:

- gli elaborati identificati all'art. 24 del D.P.R. 207/2010 pertinenti ai lavori da effettuare e gli elaborati inerenti le attività per le superfici decorate ai sensi dell'art. 147, c.3 del D.Lgs. 50/2016 previste per il progetto definitivo;
- tutta la documentazione occorrente ai fini della richiesta del permesso di costruire, fra cui deve essere compresa:
 - la richiesta del parere preventivo per attività del settore alimentare ai fini dell'inoltro della stessa all'ASL TO3 - S.C. Igiene Alimenti e della Nutrizione, redatta secondo la modulistica predisposta dall'Azienda Sanitaria Locale e disponibile sul sito (www.aslto3.piemonte.it), completa di tutti gli allegati richiesti; l'eventuale corresponsione dei diritti sanitari sarà a cura ed a carico dell'aggiudicatario provvisorio;
 - l'istanza per la richiesta di autorizzazione ai lavori inerenti il bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino;
 - la richiesta di parere della locale Commissione del Paesaggio, in quanto l'immobile ricade in centro storico, vincolato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

La richiesta di permesso di costruire deve –altresì– essere trasmessa in via telematica tramite il portale MUDE Piemonte (www.mude.piemonte.it), specificando l'eventuale necessità di una richiesta di autorizzazione in deroga da parte dell'ASL ai sensi dell'art. 65 del D.Lgs. 81/2008 e della D.G.R. 20-10187 del 01/08/2003, ed allegando – nel caso- tale richiesta alla pratica.

Sarà cura del professionista dell'aggiudicatario definitivo allegare eventuali ulteriori istanze, derivanti da scelte specifiche del progetto predisposto, da inviare a soggetti terzi.

Non è consentito il ricorso ad altri titoli abilitativi, ma solo l'utilizzo del permesso di costruire.

Previa verifica di conformità rispetto alle prescrizioni vincolanti riportate nell'elaborato "Prescrizioni per la progettazione" (Allegato "A") ed alla normativa la cui istruttoria è ordinariamente in capo ai Servizi Tecnici Comunali, il progetto definitivo sarà trasmesso agli Enti preposti al rilascio di autorizzazioni e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi edilizi.

Il mancato rispetto dei termini è disciplinato al successivo articolo 14.

In caso di mancato rispetto delle prescrizioni del bando o di legge, il concedente procederà a richiedere all'aggiudicatario definitivo la modifica o l'integrazione della documentazione presentata; la stessa dovrà essere prodotta entro il termine individuato dalla stessa comunicazione.

Il suddetto progetto, acquisite le autorizzazione, i permessi, e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi edilizi, se conforme alle prescrizioni del bando ed alle norme vigenti sarà oggetto di rilascio del permesso di costruire (secondo le procedure di cui al DPR 380/2001, assistite dalle verifiche progettuali ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 50/2016 che si applica in via analogica) entro 90 (novanta) giorni dalla trasmissione del progetto.

La richiesta di integrazioni sospende il termine dei 90 (novanta) giorni.

La presentazione da parte del concessionario di elaborati progettuali difformi dalle suddette prescrizioni vincolanti e dalla normativa vigente ed il mancato adeguamento degli stessi a seguito di richiesta del concedente determinerà un inadempimento contrattuale, disciplinato all'art.22 "Risoluzione del contratto e recesso" del presente capitolato.

In relazione al progetto definitivo presentato dal concorrente che avrà presentato la migliore offerta, si precisa che:

a) l'amministrazione comunale potrà richiedere al medesimo di apportare al progetto, da esso presentato nella presente gara, le modifiche eventualmente richieste in conformità alla disciplina urbanistica e ai vincoli insistenti sull'immobile; l'amministrazione fisserà il tempo di manifestazione dell'adesione alla richiesta di modifiche ed il tempo per l'effettuazione delle integrazioni richieste; in assenza di riscontro o in caso di consegna tardiva degli elaborati modificati o non rispondente alle "Prescrizioni per la progettazione" (Allegato "A") - a giudizio insindacabile del concedente - determinerà un inadempimento contrattuale, disciplinato all'art.22 "Risoluzione del contratto e recesso" del presente capitolato;

b) la predisposizione delle modifiche progettuali e lo svolgimento dei conseguenti adempimenti, in quanto onere del vincitore (o del concorrente successivo in graduatoria), faranno carico interamente al/ai suddetto/i soggetto/i.

12.3. Progetto esecutivo

Entro 45 (quarantacinque) giorni dall'approvazione del progetto di livello definitivo il concessionario consegnerà al concedente il progetto esecutivo, costituito dagli elaborati identificati all'art. 33 del D.P.R. 207/2010 pertinenti ai lavori da effettuare e dagli elaborati inerenti le attività per le superfici decorate ai sensi dell'art. 147, c.3 del D.Lgs. 50/2016 previste per il progetto esecutivo.

In caso di incompletezza/incoerenza del progetto esecutivo rispetto al progetto definitivo, nonché in caso di mancato rispetto delle prescrizioni del bando o di legge, il concedente procederà a richiedere al concessionario la modifica o l'integrazione della documentazione presentata; la stessa dovrà essere prodotta entro il termine individuato dalla stessa comunicazione.

La presentazione da parte del concessionario di elaborati progettuali difformi dalle suddette prescrizioni vincolanti e dalla normativa vigente ed il mancato adeguamento degli

stessi a seguito di richiesta del concedente determinerà un inadempimento contrattuale, disciplinato all'art.22 "Risoluzione del contratto e recesso" del presente capitolato.

Previa esecuzione delle verifiche positive e validazione progettuale ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 50/2016 che si applica in via analogica, il progetto esecutivo sarà approvato da parte dell'Ente *concedente* entro 40 (quaranta) giorni dalla relativa presentazione. La richiesta di integrazioni sospende il termine dei 40 (quaranta) giorni.

Resta in ogni caso inibita al *concessionario* la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.

12.4. Esecuzione lavori

Il *concessionario* si farà carico degli interventi di restauro e risanamento conservativo previsti per l'avvio dell'esercizio di somministrazione e risponderà degli interventi eseguiti.

L'inizio lavori deve essere comunicato allo Sportello per l'Edilizia ed all'Ufficio Patrimonio entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.

Il *concessionario* si deve avvalere per l'esecuzione degli interventi di imprese in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia; qualora il *concessionario* non sia (direttamente o in ATI) un'impresa in possesso di tutti i requisiti previsti dal Codice dei Contratti per l'esecuzione dei lavori (minimo requisito tecnico: possesso qualificazione ex DPR 207/2010 in categoria OG2 classifica II) e dal suo regolamento di attuazione per la realizzazione dell'intervento, dovrà individuare il soggetto esecutore e comunicarne il nominativo prima dell'inizio dei lavori. È ammesso il subappalto di lavori secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge. Tutti gli impianti dovranno essere eseguiti da ditta in possesso di categoria e qualifica adeguati.

Per gli interventi relativi al pavimento in seminato, alle pareti ed alle volte del piano terreno oggetto di prescrizione vincolante come individuate nelle citate "*Prescrizioni per la progettazione*" il *concessionario* si deve avvalere di restauratori di beni culturali come individuati dal D.Lgs. 42/2004 per i relativi settori di competenza dei beni.

L'esecuzione di tutte le opere murarie e degli impianti termico, elettrico ed idrosanitario previsti progettualmente deve avvenire entro 8 (otto) mesi dall'inizio lavori, l'esecuzione degli interventi di restauro delle superfici decorate deve avvenire entro 12 (dodici) mesi dall'inizio lavori.

Costituiscono inadempimento e/o violazione degli obblighi contrattualmente assunti, sanzionati dall'art. 22 del presente capitolato:

- l'esecuzione dell'intervento alle superfici (pavimento in seminato, alle pareti ed alle volte del piano terreno) oggetto di prescrizione vincolante in difformità rispetto alle specifiche del presente bando, alle norme vigenti in materia, alle eventuali indicazioni della competente Soprintendenza ed alla "regola d'arte";
- l'esecuzione degli interventi edilizi ed impiantistici da parte di imprese prive dei requisiti citati nel presente paragrafo e/o previsti dalle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- l'esecuzione degli interventi edilizi ed impiantistici in difformità rispetto alle specifiche approvate dall'amministrazione comunale, alle norme vigenti in materia, alle eventuali indicazioni della competente Soprintendenza, alla "regola d'arte" ed ai termini suddetti;
- il mancato ottenimento dell'agibilità dell'immobile ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. a fine lavori;

La mancata consegna, oltre che allo Sportello per l'Edilizia comunale, anche all'ufficio Patrimonio di copia delle certificazioni di conformità degli impianti, della certificazione energetica e della pratica catastale è sanzionata ai sensi dell'art. 23 del presente capitolato.

Resta in ogni caso inibita al *concessionario* la possibilità di iniziare l'attività di somministrazione, prima dell'ottenimento dell'agibilità dei locali.

12.5. Collaudo

Nei termini di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (quindici giorni dalla fine dei lavori) il *concessionario* è tenuto a presentare allo Sportello per l'Edilizia comunale la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata dalla documentazione prevista dalla citata normativa. Decorsi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della suddetta istanza il *concessionario* può presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA ai sensi della L.R. 38/2006), come disciplinato al paragrafo seguente, salvo che venga richiesta da parte dello Sportello per l'Edilizia comunale documentazione integrativa. In tale caso la richiesta di documentazione integrativa interrompe il termine dei 30 (trenta) giorni.

Per le operazioni di collaudo:

- il *concedente* può avvalersi di tecnici esterni, appositamente incaricati dal Settore LL.PP., le spese dei quali sono sostenute dal *concessionario*;
- deve essere redatto un certificato di collaudo (e non un certificato di regolare esecuzione) dei lavori, indipendentemente dall'importo degli stessi;
- deve essere redatto un consuntivo scientifico per il patrimonio culturale ed in specifico per le superfici decorate ai sensi dell'art. 102, c. 9, lett. a) del D.Lgs. 50/2016 a cura ed a carico del *concessionario*.

La nomina del collaudatore deve essere effettuata prima dell'inizio dei lavori.

Le operazioni di collaudo, che saranno certificate da apposito verbale:

- saranno eseguite in contraddittorio tra i rappresentanti del Comune di Pinerolo (di seguito "Comune") e quelli del *concessionario*;
- saranno a carico del *concessionario*, il quale dovrà corrispondere i costi sostenuti al *concedente* nei termini individuati dalla relativa richiesta.

Il collaudatore procede a verifiche in corso d'opera della corretta esecuzione dei lavori, poiché inerenti un bene culturale.

Per tutti i lavori la data di collaudo provvisorio è fissata entro 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di ultimazione lavori. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione da parte del Comune, non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

In sede di collaudo o di verifica in corso d'opera, dietro comunicazione a mezzo di raccomandata del collaudatore, le opere non realizzate a regola d'arte o non rispondenti al progetto esecutivo dovranno essere ripristinate entro 15 (quindici) giorni dall'anzidetta comunicazione. Trascorsi inutilmente quindici giorni il Comune, previo avviso al *concessionario* e senza l'obbligo di ulteriori formalità, potrà procedere alla esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese del *concessionario* stesso, avvalendosi della garanzia disponibile, salva ogni azione per danni.

Art. 13. ATTIVAZIONE DEL PUBBLICO ESERCIZIO E SPECIFICHE

L'apertura del pubblico esercizio secondo le specifiche dell'art. 2 del presente documento deve avvenire entro 20 (venti) mesi dalla stipula del contratto di concessione (il cui schema è allegato al bando di gara).

Il mancato rispetto dei termini è disciplinato al successivo articolo 14.

Il pubblico esercizio dovrà essere attivato nel termine di cui al primo comma, previa

presentazione della documentazione attestante l'agibilità dei locali e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA ai sensi della L.R. 38/2006), come meglio specificato al comma seguente.

Il contratto di concessione costituirà titolo per la successiva presentazione - a cura ed a carico del *concessionario* - presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) della SCIA ai sensi della L.R. 38/2006, unitamente alla Notifica ai sensi dell'art. 6 del Reg. CE 852/2004 in merito agli aspetti igienico sanitari, per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, concessa limitatamente ai locali ed alle attrezzature con le caratteristiche previste dal presente documento.

Sarà carico del *concessionario* comunicare altresì gli estremi identificativi dell'eventuale delegato all'attività di somministrazione, ai fini dell'esercizio dell'attività.

Il *concessionario* si impegna ad espletare le formalità necessarie presso il suddetto SUAP, ed a trasmetterne copia, prima dell'inizio dell'attività, all'Ufficio Patrimonio comunale. Il *concessionario* riconosce che l'attività anzidetta non è trasferibile a terzi, salvo le specifiche di cui all'art. 20 del presente documento.

Ove necessario, sarà obbligo del *concessionario* provvedere alla richiesta a proprio carico di tutte le altre certificazioni tecniche che dovessero essere necessarie all'esercizio specifico dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo, il *concessionario* potrà avvalersi delle facoltà di cui all'art. 8, c. 6, lett. j) della L.R. 38/2006 e s.m.i., quindi godere dell'esonero dalla corresponsione degli oneri per la monetizzazione dei parcheggi prevista per gli immobili di proprietà di enti pubblici, utilizzati ai fini della valorizzazione del patrimonio enogastronomico, culturale e turistico locale.

Si precisa che, qualora il concessionario si avvalga della facoltà testé citata, non potrà trasferire il titolo abilitativo alla somministrazione alimenti e bevande su altro immobile.

Qualora invece decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 8 citato e conseguentemente corrisponda gli oneri per la monetizzazione degli spazi a parcheggio, potrà eventualmente trasferire il titolo conseguito su altro immobile.

L'esercizio dell'attività dovrà essere svolto osservando orari di apertura prolungati funzionali agli eventi ospitati nel Teatro Sociale ed agli eventi patrocinati dalla Città di Pinerolo ospitati nell'antistante Piazza Vittorio Veneto.

I periodi di chiusura per motivi imprevisti o imprevedibili e quelli per eventuali interventi manutentivi dovranno essere comunicati tempestivamente all'Ufficio Polizia Amministrativa e per conoscenza all'Ufficio Patrimonio comunale.

Il *concessionario*, in considerazione del tipo di esercizio ed in particolare della sua natura peculiare di Caffè cittadino, dovrà curare in modo particolare non solo la qualità del servizio, ma anche la componente relazionale, realizzando un ambiente confortevole. Il personale che verrà impegnato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti.

Il *concessionario* si impegna ad adottare ed applicare un programma di pulizie e sanificazione dei locali di attività e di servizio, delle relative attrezzature ed arredi come stabilito dalla normativa vigente in materia sanitaria.

Il *concessionario* dovrà inoltre osservare le norme e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, assistenza e previdenziali dei lavoratori incaricati di effettuare l'attività oggetto della concessione.

Art. 14. RISPETTO TERMINI PROGETTAZIONE, LAVORI ED ATTIVAZIONE PUBBLICO ESERCIZIO

Il *concessionario* deve rispettare le seguenti tempistiche:

a) il progetto definitivo e la richiesta di permesso di costruire devono essere consegnati

agli uffici preposti del Comune (Sportello Edilizia – Settore Urbanistica e una copia al Servizio Patrimonio) entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva; la richiesta di permesso di costruire deve – altresì- essere trasmessa in modalità telematica al portale MUDE Piemonte entro gli stessi termini;

b) l'ottenimento degli occorrenti pareri ed autorizzazioni edilizie deve avvenire entro 6 (sei) mesi dalla presentazione del progetto definitivo e dalla contestuale richiesta di permesso di costruire agli uffici preposti del Comune;

c) l'apertura del pubblico esercizio deve avvenire entro 20 (venti) mesi dalla stipula del contratto di concessione.

Il mancato rispetto di anche un solo fra i termini suddetti, saranno considerati, a tutti gli effetti inadempimento contrattuale, disciplinato all'art. 22 "Risoluzione del contratto e recesso" del presente capitolato.

Quanto sopra, salvo eventuali proroghe concesse espressamente dall'Ente *concedente*, previo esame delle motivazioni dei ritardi che, in ogni caso, non dovranno essere imputabili a negligenze del *concessionario*.

Art. 15. MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE, UTENZE

Il *concessionario* è tenuto a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare concessa – nonché alla voltura ed al pagamento di tutte le utenze – e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

La voltura delle utenze deve avvenire entro 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione della concessione.

Il pagamento delle utenze non volturabili secondo le ripartizioni pro-quota unitaria devono avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta.

Per tutta la durata della concessione il *concessionario* ha l'obbligo di tenere il manufatto oggetto di concessione in buono stato di manutenzione ed in particolare di tenere in efficienza gli impianti, nonché provvedere per le aree circostanti l'oggetto di concessione:

- alla manutenzione ordinaria dell'intero vano scala interno e delle aree pavimentate per una fascia esterna al fabbricato, circostante l'immobile in concessione, pari a 1,50 m.
- alla pulizia dell'intero vano scala interno, delle aree esterne pavimentate dell'androne e del cortile interno, della fascia esterna al fabbricato su via e su piazza, circostante l'immobile in concessione, pari a 1,50 m, dell'eventuale dehors.

Le presenti disposizioni potranno essere variate a seguito dell'approvazione di regolamento condominiale, a cui il *concessionario* dovrà attenersi.

In particolare il *concessionario* deve provvedere, per tutta la durata della concessione, ad eseguire direttamente, ove consentito dalla normativa, o tramite ditte da esso incaricate:

a) per quanto attiene all'edilizia dell'immobile concesso a:

- controllo-manutenzione ordinaria: scarichi e fognature, infissi ed accessori interni ed esterni, finiture interne (intonaci, pavimento ecc.);
- pulizia operazioni di disinfezione/disinfestazione dei locali, da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate nel ramo.

b) per quanto attiene agli impianti:

- controllo/verifiche periodiche impianti in genere, impianto elettrico (controllo e manutenzione con particolare riferimento ai quadri elettrici, condutture, interruttori ecc.), impianto idrosanitario e accessori.

Alla scadenza della concessione i beni in parola dovranno essere consegnati al

concedente in efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Allo scadere della concessione, salvo diverso accordo tra le parti, il *concessionario* si impegna a:

- riconsegnare gli spazi sgomberi da ogni bene, arredo e/o attrezzatura ecc. introdotto. Le operazioni di sgombero sono ad esclusivo carico del *concessionario*;
- riconsegnare gli spazi puliti e tinteggiati.

Gli spazi e le eventuali attrezzature di proprietà comunale saranno riconsegnati sempre mediante la compilazione di idoneo verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Art. 16. MODIFICHE AI LOCALI

Il *concessionario* non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'immobile oggetto di concessione e/o all'area esterna, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo assenso scritto del *concedente*.

Qualsiasi modifica va richiesta per iscritto e preventivamente autorizzata dal *concedente*.

Le opere realizzate restano di proprietà comunale senza alcun indennizzo per il *concessionario*.

Per gli interventi non autorizzati, il *concedente* si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile a cura ed a carico del *concessionario* nel termine assegnatogli.

Qualora il *concessionario non* provveda alla rimessa in pristino entro tale termine dell'immobile, il *concedente* vi provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico del *concessionario*, rivalendosi sulla polizza fideiussoria di cui all'art. 25 p.to 2 del presente capitolato e fatto salvo il risarcimento dei danni ed ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente capitolato.

Art. 17. CONTROLLI

Il *concedente* potrà effettuare d'ufficio, o su segnalazione degli utenti, controlli diretti a verificare il rispetto delle prescrizioni contrattuali.

In relazione all'esito dei controlli ed alle giustificazioni addotte dal *concessionario*, il *concedente* valuterà se redigere apposito verbale descrittivo di quanto emerso in sede di controllo al fine di procedere, se ritenuto opportuno, all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 23 "Penali" e/o all'art. 22 "Risoluzione del contratto e recesso" del presente capitolato.

Per effettuare i controlli l'amministrazione comunale si avvarrà degli Uffici Comunali preposti ai vari ambiti oggetto del presente capitolato e/o di professionisti esterni esperti.

Art. 18. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il *concessionario* è responsabile dell'esatto adempimento delle condizioni di contratto.

Il *concessionario* è inoltre responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni emanate da qualunque autorità Legislativa nonché dei danni arrecati alle persone e/o alle cose.

Lo stesso si impegna, pertanto, a sollevare il *concedente* da qualsiasi tipo di responsabilità, pretesa o azione, che possa derivare da fatti conseguenti al mancato rispetto degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'adempimento dei medesimi.

Art. 19. DANNI

Per qualsiasi danno a cose o a terzi, intendendosi per tali anche il *concedente* e/o il personale dipendente del Comune di Pinerolo o da quest'ultimo incaricato, a causa del mancato rispetto di prescrizioni normative, o per altre cause comunque conseguenti l'esecuzione dei lavori del *concessionario* e/o la gestione del bene oggetto della presente concessione, il *concessionario* rimane l'unico soggetto responsabile, sollevando da ogni responsabilità, anche solidale, il *concedente* e/o il personale dipendente del Comune di Pinerolo o da quest'ultimo incaricato ad effettuare i controlli sul rispetto delle condizioni contrattuali.

Il *concessionario*, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto degli arredi e delle attrezzature impiegate nell'esecuzione della concessione nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della concessione, sollevando il *concedente* ed il personale da esso incaricato da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Art. 20. DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE

Il *concessionario* non potrà cedere a terzi oltre il secondo grado di parentela, in tutto o in parte, la concessione di cui al presente bando.

Non è ammessa la sub-concessione. È consentita la cessione della concessione solo ed esclusivamente in caso di trasferimento dell'azienda.

Le cessioni ammesse dal presente articolo possono avvenire esclusivamente previa comunicazione al *concedente* e previa verifica positiva da parte del *concedente* dei requisiti richiesti dal presente bando, in capo al subentrante. In caso di trasferimento della concessione, la durata massima sarà di 20 anni decorrenti dalla stipula della concessione con il dante causa.

L'infrazione delle disposizioni del presente articolo sarà causa dell'immediata risoluzione contrattuale.

Art. 21. DIVIETO DI GIOCO E ALTRO

È fatto assoluto divieto al *concessionario* installare negli spazi oggetto della concessione apparecchi e congegni automatici, semiautomatici, elettronici, meccanici o elettromeccanici per il gioco lecito (es. congegni ed apparecchi di cui all'art. 110 T.U.L.P.S.), e richiedere la licenza per l'esercizio delle attività di cui all'art. 88 T.U.L.P.S. L'infrazione di tale disposizione è disciplinata all'art. 22 del presente capitolato.

Per l'immobile oggetto di concessione l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di rilasciare, previa valutazione della proposta, le autorizzazioni ex artt. 68/69 T.U.L.P.S. per effettuare pubblici spettacoli.

Art. 22. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al *concedente* competere anche a titolo di risarcimento danni, il *concedente* medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del *concessionario* della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del Codice Civile, previa diffida, anche per una sola delle ipotesi di inadempimento e/o violazione degli obblighi contrattualmente assunti, nessuno escluso.

Ricorrendo l'inadempimento il *concedente*, valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al *concessionario* per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali la concessione si

intenderà *ipso iure* risolta.

A titolo meramente esemplificativo si individuano le seguenti ipotesi di inadempimento:

- a) gravi vizi o ritardi nella progettazione e nella esecuzione delle opere;
- b) esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
- d) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto od in parte, la struttura per usi o finalità diverse da quelle oggetto della concessione;
- e) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto di concessione;
- f) inadempimento degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali nei confronti del personale dipendente;
- g) violazioni in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- i) negligenza nell'esecuzione degli obblighi contrattuali nei confronti del *concedente* e del Comune di Pinerolo, compresa la mancata presentazione nei termini delle coperture assicurative;
- m) cessione a terzi, anche parziale, del contratto di concessione;
- g) mancato pagamento di 4 (quattro) rate del canone di concessione, anche non consecutive;
- h) mancato ottenimento dell'agibilità dell'immobile ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. a fine lavori;
- i) mancata corresponsione dei costi tutti inerenti le operazioni di collaudo;
- g) installazione di apparecchi e di congegni automatici, semiautomatici, elettronici, meccanici o elettromeccanici per il gioco lecito (es. congegni ed apparecchi di cui all'art. 110 T.U.L.P.S.) ed esercizio delle attività di cui all'art. 88 T.U.L.P.S.

Si precisa, in particolare, che la mancata integrale ultimazione dei lavori di restauro e risanamento dell'immobile e/o la mancata attivazione delle attività imprenditoriali previste entro 20 (venti) mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, saranno considerati, a tutti gli effetti, inadempimento contrattuale e comporteranno la revoca della concessione, salvo eventuali proroghe concesse espressamente dall'Ente *concedente*, previo esame delle motivazioni dei ritardi che, in ogni caso, non dovranno essere imputabili a negligenze del *concessionario*.

Ove il *concessionario* intenda recedere dal rapporto concessorio dovrà dare al *concedente* un preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione prestata di un importo pari al canone annuo di concessione offerto.

In tutti i casi di cessazione del rapporto il *concessionario* sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 23. PENALI

Il *concessionario*, nell'esecuzione del contratto, ha obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni presenti e future emanate dal *concedente*.

In caso d'inadempienza agli obblighi contrattuali o di inosservanza a quanto previsto dal presente capitolato, salvo che il *concedente* non si avvalga della clausola risolutiva espressa, ricorrendo le specifiche condizioni dell'art. 22 del presente capitolato, il *concessionario* sarà passibile alternativamente:

- a) di una penale come indicato nella seguente tabella;
- b) per quanto non previsto dalla tabella, di una penale variante da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in relazione alla gravità, alla negligenza,

all'inadempienza o alla recidività.

L'applicazione della penale sarà preceduta da specifica contestazione scritta inviata con raccomandata o con posta elettronica certificata.

Il *concedente*, valutate le circostanze, assegnerà un termine al *concessionario* per adempiere o per presentare le proprie controdeduzioni. Decorso infruttuosamente il termine, qualora non pervengano elementi idonei a giustificare le inadempienze contestate, si disporrà l'applicazione della penale.

Alla terza applicazione di penale per qualsiasi causa, il *concedente* avrà la facoltà di risolvere il contratto, con escussione dell'intera cauzione definitiva e/o dell'intera polizza fideiussoria, nonché di avanzare eventuale richiesta di risarcimento del danno.

I casi espressamente previsti sono:

Inadempienza	Penale
Chiusura totale e/o parziale anche temporanea dell'esercizio di somministrazione senza giustificato motivo	€ 100,00/giorno
Interdizione all'accesso agli incaricati del <i>concedente</i> per l'esecuzione dei controlli	€ 250,00
Interdizione all'accesso agli incaricati del <i>concedente</i> per l'esecuzione delle verifiche/manutenzioni alle parti comuni o degli impianti	€ 250,00
Presenza di depositi di materiale nel vano scala e nelle parti comune in genere	€ 300,00
Carenza nella pulizia e/o nella disinfestazione/derattizzazione disciplinate all'art. 16 del presente documento	€ 250,00
Mancata voltura delle utenze e/o mancata corresponsione della quota di competenza delle stesse nei termini dell'art. 16 del presente documento	€ 500,00
Mancata consegna a fine lavori anche all'ufficio Patrimonio di copia delle certificazioni di conformità degli impianti, della certificazione energetica e della pratica catastale	€ 500,00
Documentati disturbi arrecati alla quiete pubblica	€ 400,00
Esecuzione modifiche, innovazioni, migliorie od addizioni all'immobile oggetto di concessione e/o all'area esterna, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo assenso scritto del <i>Concedente</i>	€ 500,00
Mancata osservanza delle norme relative alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti	€ 250,00

Art. 24. REVOCA

Il Comune di Pinerolo potrà altresì procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento che non siano già stati ammortizzati, come meglio specificato di seguito, il *concessionario* avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001, ad un indennizzo pari al 10% (dieci per cento) della parte di attività economiche ancora da

gestire, valutate sulla base del medesimo Piano Economico-Finanziario.

Il rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento e la relativa quota di ammortamento saranno desunti dal Piano Economico-Finanziario presentato in sede di offerta da parte del *concessionario*. In ogni caso per i lavori non sarà riconosciuto al *concessionario* un rimborso superiore all'importo stimato degli interventi di restauro e risanamento conservativo come individuati all'art. 4, primo comma del presente documento con relativo ammortamento, calcolati secondo il seguente algoritmo:

$$QL = VLI - (VLI/20) * n. \text{ anni decorrenti dalla stipula del contratto}$$

dove:

- QL è la quota dei lavori da rimborsare;
- VLI è il valore dei lavori relativi agli interventi di restauro e risanamento conservativo, come desunti dal Piano Economico-Finanziario con il limite massimo di € 365.000,00.

In merito alle attrezzature nel caso di risoluzione anticipata del contratto entro il quinto anno per fatto imputabile al Comune, su richiesta del *concessionario*, il *concedente* potrà rimborsare il *concessionario* della quota non ammortizzata di tutte o parte delle attrezzature, se funzionanti e se conformi alle norme vigenti, ed i beni saranno contestualmente acquisiti al patrimonio comunale.

La determinazione dell'importo avverrà sulla base del seguente algoritmo:

$$QR = VBPI - (VBPI/5) * n. \text{ anni decorrenti dalla stipula del contratto}$$

dove:

- QR è la quota delle attrezzature da rimborsare;
- VBPI è il valore dei beni relativi agli investimenti delle attrezzature sostenuti e documentati o in assenza di documentazione da una perizia dei beni.

Per l'eventuale perizia dei beni il *concedente* si avvale del proprio personale o di tecnici esterni, le spese dei quali sono sostenute dal *concessionario*.

Per le attrezzature nulla sarà dovuto dal *concedente* al *concessionario* qualora la revoca intervenga dopo il quinto anno dalla stipula del contratto.

Art. 25. CAUZIONI

25.1 Cauzione definitiva

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi, il *concessionario* deve inoltre prestare prima della sottoscrizione del contratto di concessione una cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'ammontare dell'investimento complessivo dei lavori, come desunti dal Piano Economico-Finanziario presentato in sede di offerta con il limite minimo dell'importo stimato dei lavori di restauro e risanamento conservativo come individuati all'art. 4, primo comma del presente documento, con scadenza non inferiore a 10 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, previo comunque svincolo da parte del *concedente*.

Detta cauzione verrà svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione nel limite massimo del 80% del suo valore secondo le modalità e tempistiche di cui all'art. 103, comma 5, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. che si applica in via analogica. L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'emissione del certificato di collaudo dei lavori, subordinatamente all'emissione della nuova polizza fideiussoria, di cui all'articolo che segue.

La restituzione della cauzione definitiva avverrà soltanto quando il *Concessionario* avrà dimostrato il completo esaurimento degli obblighi contrattuali inerenti la progettazione e l'esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo. In assenza di tali requisiti, la cauzione definitiva verrà trattenuta dall'amministrazione fino all'adempimento delle

condizioni suddette.

25.2. Polizza fideiussoria

Prima dell'avvio dell'attività di somministrazione e/o di eventuale vendita il *concessionario* deve corrispondere un importo pari a 3 (tre) mensilità del canone concessorio proposto in sede di offerta aumentato dell'importo di € 5.018,75 (euro cinquemiladiciotto/75), a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, tramite polizza fideiussoria bancaria o assicurativa avente scadenza al 6° mese successivo il termine della concessione.

La mancata o incompleta presentazione della cauzione definitiva e/o della polizza fideiussoria costituisce negligenza nell'esecuzione degli obblighi contrattuali nei confronti del *concedente*.

Qualora tale polizza abbia durata inferiore alla richiesta, il *concessionario* deve presentare contestualmente alla stessa un impegno sottoscritto a trasmettere al *concedente* una nuova polizza entro la scadenza della polizza trasmessa. La mancata o incompleta presentazione anche solo di una nuova polizza fideiussoria determina la revoca della concessione.

Lo svincolo di quest'ultima garanzia sarà effettuato alla scadenza della concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal *concessionario*.

Le cauzioni e la polizza fideiussoria sopra indicate dovranno 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 15 giorni, a semplice richiesta scritta del *concedente*.

Il *concedente* resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla polizza fideiussoria l'ammontare dei danni riscontrati negli immobili oggetto di concessione ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

Art. 26. ASSICURAZIONI

È fatto obbligo al *concessionario* di stipulare le coperture assicurative descritte nel presente articolo. A tale fine si precisa, preliminarmente, che:

- a) I rischi non coperti dalle assicurazioni descritte nel presente articolo, gli scoperti e le franchigie si intendono a carico del *Concessionario*;
- b) Il Comune *concedente* potrà acquisire direttamente le coperture assicurative previste nel presente articolo in ogni caso di mancata o non conforme stipula di una o più delle medesime da parte del *Concessionario*; in tal caso, il relativo costo verrà addebitato al *Concessionario* stesso in occasione del primo pagamento;
- c) Il *Concessionario* è obbligato a reintegrare le garanzie indicate ai commi precedenti di cui il Comune *concedente* si sia avvalso, durante l'esecuzione del contratto o che risultino ridotte o poste a riserva dall'assicuratore a seguito di denuncia di sinistro.
- d) Inoltre, il Comune *concedente* ha facoltà di provvedere al reintegro delle coperture assicurative e/o al pagamento dei ratei di premio scaduti, addebitandone l'onere al *Concessionario* in occasione del primo pagamento immediatamente successivo a detto reintegro.
- e) Le coperture assicurative di seguito descritte potranno essere oggetto di polizze (contratti) separate e distinte, ovvero raggruppate, in tutto o in parte, mediante una o più polizze.
- f) Nel caso in cui l'Esecutore dei lavori sia soggetto diverso dal *Concessionario*, ai fini del presente articolo saranno ritenute valide le polizze R.C.T./R.C.O. – purchè conformi ai requisiti indicati ai punti che seguono - di cui l'Esecutore dei lavori stesso

sia contraente. In tal caso dovrà risultare da apposita dichiarazione l'impegno del *Concessionario* ad assumersi ogni onere relativo alle predette polizze in caso d'inadempimento del contraente per annullamento delle stesse, mancato pagamento del premio e mancata regolazione del premio.

- g) Le polizze di cui ai seguenti punti 26.2 – 26.3 – 26.4 saranno mantenute in vigore fino alle scadenze ivi indicate, dovranno risultare in regola con il pagamento del relativo premio per lo stesso periodo e dovranno riportare espressamente l'impegno della compagnia di assicurazioni di:
- non consentire alcuna cessazione, variazione, riduzione della copertura e delle garanzie prestate, se non con il consenso del Comune *concedente*;
 - comunicare al Comune *concedente*, mediante lettera raccomandata, telefax o P.E.C., inoltrata al (Dirigente Settore Finanze - Servizio Patrimonio, fax 0121/361282, email – protocollo.pinerolo@cert.ruparpiemonte.it) l'eventuale mancato pagamento del premio di proroga o di regolazione.

Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del Codice Civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno a indirizzare l'avviso di recesso, oltre al contraente, anche e contestualmente al Comune *concedente*, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

26.1. Copertura assicurativa della Responsabilità Civile Professionale dei Progettisti liberi professionisti o delle società di professionisti o delle società di ingegneria

Grava sul *Concessionario* l'obbligo di produrre una polizza ai fini della Copertura assicurativa della responsabilità civile professionale dei progettisti liberi professionisti o delle società di professionisti o delle società di ingegneria, stipulata dal *Concessionario* stesso o dal Progettista incaricato presso primaria compagnia di assicurazione.

Tale polizza copre la responsabilità civile professionale del Progettista. Inoltre, essa copre i rischi derivanti anche da errori od omissioni nella redazione del progetto esecutivo o definitivo, che abbiano determinato a carico del Comune *Concedente* nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.

Il novero degli Assicurati dovrà espressamente comprendere, i Progettisti (nominativamente identificati in polizza) e il *Concessionario*.

La polizza decorre dalla data di inizio dei lavori e ha termine alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il massimale della polizza sarà pari a € 1.000.000,00 (Euro unmilione/00).

La suddetta polizza dovrà prevedere garanzie assicurative e condizioni contrattuali conformi allo Schema Tipo 2.2 del D.M. 123/2004.

26.2. Fase di esecuzione lavori - Copertura assicurativa per danni di esecuzione, responsabilità civile terzi e garanzia di manutenzione

In analogia all'art. 103, comma 7, D.Lgs. 50/2016, grava sul *Concessionario* l'obbligo di stipulare presso primaria compagnia di assicurazione una polizza ai fini della *Copertura assicurativa per danni di esecuzione, responsabilità civile terzi e garanzia di manutenzione*.

I rischi assicurati e le relative somme saranno i seguenti:

- Sezione A:

Partita 1 – Opere, pari all'importo dei lavori come da progetto esecutivo approvato, comprensivo di tutti i costi di cui all'art. 4 dello Schema Tipo 2.3 del D.M. 123/04;

Partita 2 – Opere preesistenti, massimale non inferiore a € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00);

Partita 3 – Demolizione e sgombero, massimale non inferiore a € 250.000,00 (euro

duecentocinquantamila/00);

- Sezione B:

Responsabilità Civile verso Terzi, massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (euro unmilione/00).

Tale polizza dovrà tenere indenne il Comune *concedente* da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, con esclusione dei soli danni derivanti da azioni di terzi e cause di forza maggiore.

La suddetta polizza dovrà prevedere garanzie assicurative e condizioni contrattuali conformi allo Schema Tipo 2.3 del D.M. 123/04, integrate come segue:

- a) **Novero degli Assicurati.** A integrazione di quanto previsto all'art. 1 "Oggetto dell'assicurazione" e dall'art. 15 "Assicurato", il novero degli Assicurati comprende, oltre al *Concessionario*, l'Impresa esecutrice contraente, il Comune *concedente* (e i suoi Amministratori, Prestatori di lavoro e Consulenti), la Direzione lavori, i Progettisti, i Subappaltatori, i Fornitori, i Sub-fornitori e in genere tutti coloro che partecipano alla realizzazione dell'opera;
- b) **Pluralità di Assicurati - Responsabilità Civile Incrociata.** Lo Schema Tipo 2.3 s'intende integrato secondo il testo che segue (o equivalente): *"Qualora con la denominazione di Assicurato siano designati in polizza più soggetti, ciascuno di essi, ai fini della garanzia, è considerato come se avesse stipulato una separata assicurazione, fermo restando che la somma delle indennità a carico della Società non può in alcun caso oltrepassare gli importi dei massimali stabiliti in polizza, nonché quanto disposto al paragrafo "Sezione B - Oggetto dell'Assicurazione". Agli effetti di questa estensione di garanzia si considerano terzi, anche in deroga all'art. (...) delle Condizioni Generali di Assicurazione, relativamente a ciascun Assicurato, gli altri Assicurati e le persone che siano in rapporto di dipendenza con essi, ferme restando comunque le esclusioni di cui all'art. (...) delle Condizioni Generali di Assicurazione. Nel caso in cui si verifichino danni a cose assicurate o assicurabili in base alla garanzia diretta prevista dalla Sezione A - Partite 1, 2 e 3, non sarà operante la garanzia di responsabilità civile della Sezione B"*;
- c) **Errori di progettazione o insufficiente progettazione.** Considerato che la progettazione definitiva ed esecutiva è posta a carico del *concessionario* e/o di soggetto da questi incaricato, dovrà essere attivata l'estensione di garanzia "Danni causati da errori di progettazione o progettazione insufficiente";
- d) **Garanzia di Manutenzione.** Si intende operante la garanzia di cui all'art. 6 "Garanzia di manutenzione" per la durata di mesi ventiquattro;
- e) **Danni a cavi e condutture sotterranee.** Si intende inoperante l'esclusione di cui all'art. 12, comma "m"; pertanto, sono coperti dalla presente assicurazione i danni a cavi e condutture sotterranee;
- f) **Anticipo indennizzi.** Lo Schema Tipo 2.3 s'intende integrato dalla clausola "Anticipo indennizzi" secondo lo standard di mercato.
- g) **Reintegro automatico.** Lo Schema Tipo 2.3 s'intende integrato dalla clausola "Reintegro automatico" secondo lo standard di mercato.
- h) **Deroga alla proporzionale.** Lo Schema Tipo 2.3 s'intende integrato dalla clausola "Deroga alla proporzionale", con regolazione del premio a fine lavori, secondo lo standard di mercato.

Il *concessionario* dovrà presentare il testo integrale della polizza Schema Tipo 2.3 per la sua verifica da parte del Comune *concedente* e non la sola Scheda Tecnica; esso dovrà essere trasmesso al Comune *concedente* almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori, il tutto alle condizioni e con i massimali previsti nel presente bando e nel contratto.

26.3. Fase di esecuzione lavori - Responsabilità civile verso Prestatori di lavoro (R.C.O.)

Grava altresì sul *concessionario* l'obbligo – da ritenersi sempre compensato nel corrispettivo – di produrre, almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori, una polizza stipulata presso primaria compagnia di assicurazione ai fini della copertura della responsabilità civile verso prestatori di lavoro e parasubordinati (R.C.O.), ai sensi: (a) del D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124 s.m.i., (b) del D.Lgs. 23 febbraio 2000 n. 38 s.m.i. e (c) del Codice Civile, per danni non rientranti nella disciplina sub (a) e (b).

La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.O. dovrà prevedere massimali adeguati all'effettiva consistenza del personale alle dipendenze dell'esecutore, con un massimale non inferiore al minimo inderogabile di € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) per sinistro, con il limite di € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) per prestatore di lavoro/parasubordinato.

Il novero degli assicurati dovrà espressamente comprendere, il *Concessionario*, l'Impresa Esecutrice, il Comune *concedente* (e i suoi amministratori, prestatori di lavoro e consulenti), la Direzione lavori, i Progettisti, i Subappaltatori, i Fornitori, i Sub-fornitori e in genere tutti coloro che partecipano alla realizzazione dell'opera.

La polizza R.C.O. dovrà, inoltre, risultare espressamente estesa alle malattie professionali dei prestatori di lavoro/parasubordinati, sia riconosciute dall'INAIL, sia riconosciute per effetto di decisioni della Magistratura, ancorchè manifestatesi entro dodici mesi dalla cessazione del rapporto di lavoro e/o della polizza stessa.

La polizza R.C.O. deve essere mantenuta in vigore fino alla data del certificato di collaudo provvisorio e comunque fino alla consegna dell'opera, deve altresì risultare in regola con il pagamento del relativo premio per lo stesso periodo indicato e dovrà prevedere espressamente l'impegno della compagnia di assicurazioni di:

- a) non consentire alcuna cessazione, variazione, riduzione della copertura e delle garanzie prestate, se non con il consenso del Comune *concedente*;
- b) comunicare all' Ente *concedente*, mediante lettera raccomandata, telefax o P.E.C., inoltrata al (Dirigente Settore Finanze - Servizio Patrimonio, fax 0121/361282, email – protocollo.pinerolo@cert.ruparpiemonte.it) l'eventuale mancato pagamento del premio di proroga o di regolazione, impegnandosi altresì a mantenere in vigore la copertura per 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune *concedente*, che si riserva la facoltà di subentrare nella contraenza della polizza;

Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del Codice Civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno a indirizzare l'avviso di recesso, oltre al contraente, anche e contestualmente al Comune *concedente*, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

26.4. Fase di gestione - Responsabilità civile verso Terzi (R.C.T.)

Grava altresì sul *Concessionario* l'obbligo di produrre, almeno dieci giorni prima dell'inizio del periodo di gestione, una polizza ai fini della copertura della responsabilità civile per tutti i danni cagionati a terzi durante il predetto periodo, stipulata presso primaria compagnia di assicurazione.

La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore a euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per sinistro.

Il novero degli Assicurati dovrà espressamente comprendere, oltre al *Concessionario*, il Comune *concedente*, suoi amministratori e prestatori di lavoro, nonché i Subappaltatori, i Fornitori, i Sub-fornitori e in genere tutti coloro che partecipano alla fase di gestione.

La polizza dovrà comprendere le seguenti estensioni e condizioni:

- a) "pluralità di assicurati - responsabilità civile incrociata" secondo il testo che segue o equivalente: *"Qualora con la denominazione di Assicurato siano designati in polizza più soggetti, ciascuno di essi, ai fini della garanzia, è considerato come se avesse stipulato una separata assicurazione, fermo restando che la somma delle indennità a carico della Società non può in alcun caso oltrepassare gli importi dei massimali stabiliti in polizza, nonché quanto disposto al paragrafo "Sezione B - Oggetto dell'Assicurazione". Agli effetti di questa estensione di garanzia si considerano terzi, anche in deroga all'art. (...) delle Condizioni Generali di Assicurazione, relativamente a ciascun Assicurato, gli altri Assicurati e le persone che siano in rapporto di dipendenza con essi, ferme restando comunque le esclusioni di cui all'art. (...) delle Condizioni Generali di Assicurazione"*;
- b) responsabilità civile da committenza;
- c) responsabilità civile da conduzione e custodia dei fabbricati oggetto della concessione;
- d) responsabilità civile da inquinamento accidentale, con limite non inferiore a € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00);
- e) responsabilità civile da preparazione e somministrazione di alimenti e bevande (n.b.: da configurarsi a seconda dell'attività effettivamente esercitata);
- f) responsabilità civile da smercio di alimenti e bevande;
- g) responsabilità civile per danni a terzi da incendio, con limite non inferiore a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

La polizza R.C.T. deve essere mantenuta in vigore fino al termine della concessione e comunque fino alla restituzione dell'immobile oggetto di concessione al *concedente*. Deve altresì risultare in regola con il pagamento del relativo premio per lo stesso periodo indicato.

26.5. Fase di gestione - Responsabilità civile verso Prestatori di lavoro (R.C.O.)

Grava altresì sul *Concessionario* l'obbligo di produrre, almeno dieci giorni prima dell'inizio del periodo di gestione, una polizza ai fini della copertura della responsabilità civile verso prestatori di lavoro e parasubordinati (R.C.O.), ai sensi: (a) del D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124 s.m.i., (b) del D.Lgs. 23 febbraio 2000 n. 38 s.m.i. e (c) del Codice Civile per danni non rientranti nella disciplina sub (a) e (b), stipulata presso primaria compagnia di assicurazione.

La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.O. dovrà prevedere massimali adeguati all'effettiva consistenza del personale alle dipendenze del *Concessionario*, con un massimale non inferiore al minimo inderogabile di € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) per sinistro, con il limite di € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) per prestatore di lavoro/parasubordinato.

Il novero degli Assicurati dovrà espressamente comprendere, oltre al *Concessionario*, l'Ente *concedente*, suoi amministratori e prestatori di lavoro, nonché i Subappaltatori, i Fornitori, i Sub-fornitori e in genere tutti coloro che partecipano alla fase di gestione.

La polizza R.C.O. dovrà, inoltre, risultare espressamente estesa alle malattie professionali dei prestatori di lavoro/parasubordinati, sia riconosciute dall'INAIL, sia riconosciute per effetto di decisioni della magistratura, ancorchè manifestatesi entro diciotto mesi dalla cessazione del rapporto di lavoro e/o della polizza stessa.

La polizza R.C.O. dev'essere mantenuta in vigore fino al termine della concessione e comunque fino alla restituzione dell'immobile oggetto di concessione al *concedente*.

Art. 27. RIMBORSO SPESE ED AVVERTENZE VARIE

Le spese contrattuali, compresa la corresponsione dell'imposta di registro e le eventuali

spese per la trascrizione, e le spese per l'ottenimento del permesso di costruire sono interamente a carico del *concessionario*.

L'amministrazione si riserva, in via di autotutela, la facoltà di revocare o differire la procedura di gara, senza che i concorrenti possano avanzare qualsivoglia pretesa al riguardo.

L'amministrazione ha la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione qualora l'impresa aggiudicataria non provveda a produrre entro i termini richiesti la documentazione prevista e la cauzione definitiva come previsto dal presente bando.

L'amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida, a condizione che la stessa sia giudicata congrua a giudizio insindacabile della commissione di gara.

L'amministrazione si riserva la facoltà di invitare i concorrenti a completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, dei documenti e dichiarazioni presentate.

Le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di dichiarazioni di atto di notorietà devono essere corredate, a pena di esclusione del concorrente, da una copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Tutti i requisiti di partecipazione devono essere posseduti alla data di presentazione dell'offerta.

L'offerta è valida per un periodo di 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Prima di aggiudicare definitivamente la concessione il *concedente* si riserva inoltre di negoziare/rinegoziare – con ciascun offerente – aspetti di dettaglio che ritenesse di proprio interesse e nel rispetto delle prescrizioni progettuali poste alla base del presente Bando.

Per quanto non previsto nel presente capitolato si rinvia alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Per ogni controversia che potesse derivare nel corso della concessione e nell'applicazione delle norme contenute nel presente Capitolato è competente il Foro di Torino , con esclusione del sistema arbitrale.

Il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico a rogito del Segretario Generale, con modalità elettronica. I partecipanti dovranno obbligatoriamente essere dotati di firma digitale.

Art. 28. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile unico del procedimento di gara relativo alla presente procedura è il Dirigente del Settore Finanze del Comune di Pinerolo, Dott. Roberto Salvaia (tel.: 0121-361318, e-mail: patrimonio@comune.pinerolo.to.it).

Le richieste di informazioni o di chiarimenti formulate dai concorrenti dovranno pervenire, pena l'inammissibilità, almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte.

Art. 29. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.Lgs n. 196/03 i dati personali forniti dai candidati saranno raccolti presso l'Ufficio Patrimonio e l'Ufficio Contratti del Comune, per le finalità dell'aggiudicazione del contratto di concessione oggetto del presente bando e saranno trattati dagli stessi uffici anche successivamente all'aggiudicazione del contratto per finalità inerenti alla gestione dello stesso.

Le informazioni richieste potranno essere comunicate solo ai soggetti titolari per legge del diritto di visione e rilascio copie dei documenti amministrativi.

L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 del citato Decreto. Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti degli uffici responsabili del trattamento, cioè l'Ufficio Contratti e l'Ufficio Patrimonio del Comune.

Pinerolo, 18/05/2016

IL DIRIGENTE SETTORE FINANZE
Dott. Roberto Salvaia

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005
e rispettive norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa

Allegati:

- a) “Prescrizioni per la progettazione”, redatte dall'arch. Milena Bertotto Rosso, costituite da:
- Tavola 1: “Stato di fatto: planimetrie di inquadramento generale; planimetrie dei sottoservizi – pianta piano terreno, interrato e sezioni”;
 - Tavola 2: “Prescrizioni per il progetto: superfici decorate e di pregio (pareti, soffitti e pavimenti) – piante piano terreno”;
 - Tavola 3: “Prescrizioni per il progetto: impianto di riscaldamento; impianto elettrico; vincoli progettuali per l'utilizzo degli spazi – pianta piano terreno e interrato”;
 - Descrizione dell'immobile e prescrizioni per la realizzazione dell'intervento;
- b) Autorizzazione alla concessione d'uso - Decreto del Segretariato Regionale per il Piemonte n. 103/2015.