



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

SETTORE PATRIMONIO
Responsabile: Ing. Giovanni Napoli

SCHEMA DI CONCESSIONE PER LA DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELLA VILLETTA COMUNALE ARAFAT ED ANNESSO CHIOSCO

CAPITOLATO D'ONERI

Art.1 Oggetto

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione della Villetta Comunale Arafat ed annesso chiosco-bar.

Il servizio di somministrazione dovrà essere espletato dall'affidatario a proprio rischio e con propria autonoma organizzazione, ferme restando le condizioni imposte dall'Amministrazione Comunale.

Il chiosco-bar è concesso per l'esercizio dell'attività di bar/somministrazione di alimenti e bevande con espresso divieto di preparazione di cucinati "cotti in loco".

È fatto divieto l'installazione ed utilizzo di distributori automatici di bevande ed alimenti.

La concessione è altresì estesa alla cura del verde pubblico, alla pulizia dell'area circostante, alla gestione e manutenzione dell'area giochi, alla manutenzione e custodia delle attrezzature pubbliche ivi situate secondo le prescrizioni dell'avviso.

Art.2 Licenze e autorizzazioni

L'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è vincolata alla concessione della sola gestione del chiosco. L'Amministrazione Comunale non risponderà in alcun modo del mancato rispetto da parte del concessionario delle prescrizioni contenute in leggi e regolamenti né dell'assenza di qualsivoglia autorizzazione o licenza prevista dalla normativa vigente in materia.

Art.3 Durata

La concessione ha la durata di anni cinque (5) dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione. La convenzione sottoscritta con il concessionario non potrà essere oggetto di rinnovo tacito.

È vietata la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi, anche gratuita, pena l'immediata risoluzione del contratto.

Art.4 Canone e pagamenti

L'importo finale del canone annuo sarà determinato in ragione dell'offerta a rialzo presentata dal concessionario in sede di gara sull'importo posto a base d'offerta dal Comune pari ad € 6.000,00 annui.

L'importo del canone è soggetto alla rivalutazione annua secondo i coefficienti ISTAT.

Art.5 Spese utenze

Sono a carico del concessionario il pagamento delle spese di luce, gas, acqua, TAR SU, TOSAP, ecc..., nonché la loro attivazione/intestazione e allaccio.

Art.6 Requisiti per l'esercizio dell'attività

I requisiti per l'esercizio dell'attività, di seguito indicati, sono obbligatori per partecipare alla procedura di affidamento della concessione, pertanto essi dovranno essere tutti dichiarati, pena la non ammissione della domanda:

- **(Corso SAB):** È obbligatorio essere in possesso dell'attestato **SAB** (Somministrazione Alimenti e Bevande), salvo esonero per chi ha un diploma alberghiero
- **Requisiti Igienico-Sanitari (HACCP):** Tutti gli addetti alla manipolazione di cibi e bevande devono frequentare corsi **HACCP**
- **Licenza Alcolici:** In caso di somministrazione di superalcolici sarà necessaria un'apposita denuncia all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli (ex Agenzia delle Entrate)
- **Iscrizione alla Camera di Commercio** per l'esercizio di attività di bar;
- **Iscrizione alla camera di Commercio** per l'esercizio delle attività di Manutenzione del Verde
- **Titoli di studio specifici** nel settore agrario o forestale ovvero **corso regionale abilitante della durata di 180 ore** (di cui 120 teoriche e 60 pratiche)

art.7 Modalità di affidamento e di presentazione della domanda di partecipazione, termine e indirizzo di ricezione

La concessione della villetta con annesso chiosco sarà affidata mediante valutazione dell'offerta presentata dai concorrenti e così costituita:

OFFERTA TECNICA

I concorrenti, pena l'esclusione, dovranno produrre una proposta progettuale e descrittiva degli interventi necessari per la gestione dell'area giochi, dell'impianto di videosorveglianza e di miglioramento illuminotecnico e delle essenze arboree dell'area e contenente altresì, eventuali nuove idee e/o interventi migliorativi da realizzare.

Tutti gli interventi proposti ed eventualmente seguiti dal concorrente in caso di aggiudicazione della concessione, resteranno nelle disponibilità dell'Amministrazione al termine del contratto.

OFFERTA ECONOMICA

I concorrenti, pena l'esclusione dalla gara, dovranno presentare un'offerta economica "a rialzo" rispetto al prezzo del canone di concessione annuo indicato posto a base d'asta e pari ad € 6.000,00.

Gli interessati dovranno far pervenire la propria domanda di partecipazione alla presente procedura, corredata della documentazione sopra specificata, entro e non oltre le ore 12:00 del **giorno 16 Luglio 2026 con due distinti invii alla pec: settorelavoripubblici@pec.comune.marano.na.it**.

- **Prima pec: documentazione amministrativa e offerta tecnica**
- **Seconda pec: offerta economica**

Le due pec vanno inviate nello stesso giorno in modalità di consecutività

La pec "offerta economica" sarà aperta solo previa positiva valutazione dell'offerta tecnica e della documentazione amministrativa presentata dal partecipante.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di precedente offerta.

Non saranno ammesse le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

La proposta tecnica sarà valutata secondo i seguenti criteri con attribuzione di max 90 punti così distribuiti:

1. gestione/implementazione dell'*area giochi* Max20punti
2. miglioramento illuminotecnico, di irrigazione e del complesso delle alberature presenti nell'area. Max20 punti
3. allestimento di un'area dedicata ai cani, adeguatamente delimitata e attrezzata per la creazione di una *dog's city park*. Max20punti
4. Proposta di programmazione di eventi e di attività di animazione del parco Max20punti
5. Miglioramento e ammodernamento delle aree esterne del parco Max10punti

All'offerta economica saranno attribuiti Max 10 punti con le seguenti modalità: n. 1 punto per ogni 10 punti percentuali, interi, di miglioramento in aumento del prezzo annuo del canone posto a base di offerta.

Art.8 Commissione

Con successivo provvedimento sarà nominata apposita Commissione giudicatrice, che dovrà procedere all'esame delle istanze.

Art.9 Chiosco-bar

L'Amministrazione Comunale affida all'aggiudicatario per tutta la durata della concessione il chiosco-bar all'interno della Villetta comunale.

Pertuttaladuratadellastessal'affidatariosiimpegnaamantenereillocaleinbuonostato, a non apportare modifiche, innovazioni, trasformazioni alla struttura, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

L'affidatario ha l'obbligo, pena la risoluzione del contratto, di non mutare la destinazione d'uso del locale affidato, ne' di subaffittarlo, ne' di cederlo a terzi.

Art.10 Orari minimi stagionali di apertura:

Periodo estivo:

dalle ore 07:00 alle ore 14:00 e dalle ore 16:00 alle ore 21:00

Periodo invernale:

dalle ore 07:30 alle ore 13:00 e dalle ore 15:30 alle ore 19:00

L'eventuale diffusione di musica o intrattenimento sonoro dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico e senza arrecare disturbo al vicinato.

Art.11 Compiti del concessionario

Il Concessionario dovrà provvedere a proprie cura e spese all'installazione di apposito serbatoio per le attività di irrigazione delle aree a verde non essendo possibile l'utilizzo di acqua potabile della rete comunale per tali attività.

Il chiosco-bar è concesso per l'esercizio dell'attività di bar/somministrazione di alimenti e bevande con espresso divieto di preparazione di cucinati "cotti in loco".

È fatto divieto l'installazione ed utilizzo di distributori automatici di bevande ed alimenti.

L'ingresso alla Villetta, negli orari come di seguito riportati, ha ad esclusivo accesso gratuito a tutti i fruitori, compresa l'area giochi per bambini e le aree con presenza di panchine.

Non è possibile al concessionario subordinare l'accesso alle aree a qualsivoglia tipologia di consumo presso il chiosco-bar né vietare ai Cittadini l'ingresso di bevande ed alimenti propri. Spetta invece al concessionario l'obbligo di far rispettare le basilari regole della buona educazione sia nell'uso degli spazi comuni che dell'area giochi per bambini, esercitando per quest'ultima apposito controllo per divieto all'uso dei giochi da parte di persone di età maggiore a quella consentite.

Il concessionario, previa dovuta autorizzazione, dovrà provvedere all'installazione di apparati di videosorveglianza.

Se il concessionario prevede di diffondere musica o installare TV sarà necessario richiedere i permessi previsti per legge.

L'Amministrazione Comunale, su esplicita richiesta del concessionario, potrà autorizzare lo svolgimento di manifestazioni temporanee di pubblico spettacolo con ingresso su

pagamento di apposito ticket.

Per manifestazioni temporanee di pubblico spettacolo si intendono quelle manifestazioni (musicali, sportive, danzanti, espositive ed altri eventi simili di varia natura) che si svolgono in un determinato periodo e, quindi, con una data di inizio e fine precisa.

A tal proposito il concessionario dovrà presentare apposita istanza di autorizzazione completa della documentazione necessaria in relazione alla attività di intrattenimento che si intende realizzare. L'autorizzazione, rilasciata dall'ufficio comunale al termine dell'istruttoria, ha validità temporanea in quanto consentirà lo svolgimento della manifestazione solo per la/e data/e in essa indicate.

Per consentire una corretta istruttoria della pratica relativa al rilascio della licenza di agibilità e/o autorizzazione allo svolgimento di manifestazione temporanea di pubblico spettacolo (ex art. 68 e/o 80 t.u.l.p.s., R.D. 18/06/1931, n° 773), l'istanza di autorizzazione dovrà essere presentata dal concessionario per il tramite dello sportello unico attività produttive (SUAP) almeno 20 giorni prima della data d'inizio della manifestazione.

Per garantire la tutela della quiete della popolazione residente da possibili fenomeni derivanti dall'inquinamento acustico prodotto dalle attività di spettacolo e/o di intrattenimento, alla domanda di autorizzazione allo svolgimento temporaneo di pubblico spettacolo dovrà essere allegata una Relazione Tecnica dell'Impatto Acustico, redatta da Tecnico competente, attestante la compatibilità acustica della attività di intrattenimento che si intende effettuare con la zona urbanistica.

L'eventuale diffusione di musica o intrattenimento sonoro dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico e senza arrecare disturbo al vicinato.

L'apertura al pubblico del parco potrà avvenire solo dopo l'esecuzione di eventuali interventi previsti nell'offerta tecnica presentata dal concorrente. Detti interventi devono essere completati entro e non oltre il termine di un mese dalla data di sottoscrizione della concessione. Decorso inutilmente il termine del mese, la concessione s'intenderà automaticamente risolta senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa per qualsiasi tipo di intervento eseguito parzialmente.

La convenzione sottoscritta con il concessionario non potrà essere oggetto di rinnovo tacito.

È vietata la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi, anche gratuita, pena l'immediata risoluzione del contratto.

L'intero immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'assegnatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo e per qualsiasi intervento di riparazione, sistemazione, conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali interventi strutturali potranno essere effettuati dal concessionario a proprie spese a seguito di preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale senza che l'aggiudicatario possa esigere alcun indennizzo a carico del Comune di Marano durante o al termine del rapporto.

A carico dell'aggiudicatario sono poste le spese di energia elettrica, gas, acqua e spazzatura e sarà obbligo dello stesso, prima dell'avvio dell'attività commerciale, procedere alla stipula a proprio nome dei relativi contratti di fornitura.

Il concessionario dovrà provvedere, a proprie spese, allo svuotamento quotidiano dei cestini portarifiuti e alla pulizia giornaliera dell'intera area. Tra gli obblighi del concessionario rientra anche l'onere relativo alla cura del verde, alla manutenzione dei camminamenti, degli arredi e dei giochi, alla potatura delle essenze arboree, delle essenze arbustive e delle siepi.

Il concessionario, entro trenta giorni dalla data di apertura della villetta, e successivamente entro il 30 settembre di ogni anno, ha l'obbligo di presentare all'Ufficio Ambiente il programma degli interventi agronomici che saranno eseguiti. Il programma conterrà la descrizione degli interventi agronomici (numero, tipologia e periodo) e il personale incaricato della loro esecuzione. Tutti gli interventi agronomici dovranno essere eseguiti da soggetti abilitati, con adozione di tecniche agronomiche corrette e nel pieno rispetto dei vigenti C.C.N.L. e C.P.L. e del testo unico sugli infortuni e sicurezza sul lavoro.

Il programma di cui sopra sarà sottoposto ad apposito visto del Responsabile dell'Ufficio Ambiente comunale.

Il concessionario almeno tre giorni prima della esecuzione di uno qualsiasi degli interventi agronomici previsti nel programma di cui sopra, ne darà comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Ambiente del Comune.

La mancata esecuzione degli interventi di cura del verde da parte del concessionario è causa di risoluzione della concessione e di escussione della cauzione costituita ai sensi dell'art. 11 del presente bando.

Il concessionario dovrà garantire la custodia e la sorveglianza dei beni comunali e delle attrezzature durante la durata della concessione.

Art.12 Obblighi e responsabilità del concessionario in materia di norme a tutela dei lavoratori

Sono, altresì a totale ed esclusivo carico del concessionario, con espressa rinuncia a diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale, i seguenti obblighi ed oneri:

- applicare nei confronti dei lavoratori occupati nell'esercizio della concessione tutte le norme contenute nel relativo contratto collettivo nazionale di lavoro in vigore, nonché l'osservanza delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni, esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a riguardo. Le attività dovranno essere espletata con personale idoneo.

Art.13 Prescrizioni

L'Amministrazione Comunale non risponderà in alcun modo del mancato rispetto da parte del concessionario delle norme in materia igienico-sanitaria e sicurezza o dell'assenza di qualsivoglia autorizzazione o licenza prevista dalle leggi vigenti per l'esercizio dell'attività affidata in concessione.

L'Amministrazione Comunale non assume su di sé alcuna responsabilità per i danni eventualmente arrecati a terzi da parte del concessionario o utenti durante il periodo di concessione.

Art.14 Cauzione definitiva ed assicurazione

Il concessionario, quale atto propedeutico alla sottoscrizione della Concessione per la gestione della villetta e del chiosco-bar e ad ogni anno di scadenza della stessa è obbligato al versamento presso l'Istituto Tesoriere di una somma pari ad € 1.200,00 a titolo di cauzione. L'importo della cauzione versato all'atto della sottoscrizione della concessione, se non incassato dall'Ente per accertate violazioni e/o qualsivoglia altra irregolarità nella gestione e nella conduzione della concessione (ferma restando la vigenza ai sensi della legge della revoca della stessa) sarà considerato valido per la successiva annualità di

gestione e così via fino al quinquennio di contratto. In caso di incameramento della cauzione per uno dei motivi sopra esposti, il concessionario, qualora non si evidenzino motivazioni di risoluzione della concessione stessa, sarà tenuto ad integrare e/o riversare l'intero importo della cauzione per l'annualità di gestione in corso. La cauzione sarà restituita al concessionario alla scadenza della concessione anche previa verifica della corretta esecuzione degli interventi agronomici e della corretta tenuta e manutenzione degli arredi, delle suppellettili e del chiosco-bar.

Il Concessionario è tenuto altresì a stipulare idonea convenzione con Istituto assicurativo autorizzato di primaria Importanza per danni a persone e cose che possono derivare dalla permanenza nella villetta.

In ogni caso il Concessionario ha l'obbligo di mantenere indenne il Comune da qualsiasi ed eventuale danno a persone e cose.

Art.15 Interventi di miglioramento

Il concessionario, in corso di convenzione, ha la facoltà di proporre interventi migliorativi tesi a rendere maggiormente fruibile il servizio di concessione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare i suddetti interventi.

Art.16 Verifiche e controlli da parte dell'Amministrazione

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare, in qualsiasi momento e senza alcun preavviso, controlli al fine di verificare la rispondenza del servizio fornito alle prescrizioni e condizioni imposte dal Comune.

L'affidatario dovrà garantire l'accesso al personale incaricato dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi ora lavorativa ed in ogni zona del bar, per esercitare il controllo circa la corretta somministrazione di alimenti e bevande.

Art.17 Riconsegna dei locali affidati

Alla scadenza del contratto, l'affidatario dovrà riconsegnare all'Amministrazione i beni affidati, in perfetto stato di pulizia, funzionamento e manutenzione, tenuto conto della normale usura dovuta all'utilizzo durante la gestione, senza nulla a pretendere per i lavori eventualmente realizzati.

Qualora si ravvisino danni arrecati alla struttura, agli impianti ed attrezzature di proprietà del Comune, dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati interamente al concessionario.

Le operazioni di riconsegna saranno svolte in contraddittorio tra le parti.

Art.18 Inadempienze e penalità

Il Comune, in collaborazione con il Comando di Polizia Municipale, accerta il rispetto della presente convenzione, anche mediante sopralluoghi senza preavviso.

In caso di inadempimento dell'obbligo di cui all'art. 8 il contratto si intende risolto ipso iure (clausola penale).

In caso di inadempimento, di ogni obbligo derivante dalla presente convenzione, il concessionario è tenuto al pagamento di una penale di € 100,00.

L'inadempimento viene notificato con raccomandata A/R dal Comune al Concessionario:

il Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici avvia il procedimento di contestazione con nota scritta contenente i motivi della contestazione ed assegna il termine di 5 giorni per procedere all'adempimento esatto.

Decorsi inutilmente 5 giorni dalla notifica, il Concessionario deve procedere al pagamento della penale per l'importo di cui al terzo comma del presente articolo.

In caso di inadempimento reiterato comprovato da n. 3 contestazioni, ai sensi del comma 3 del presente articolo, non seguite da esatto adempimento né da corresponsione della penale, come indicato ai commi 4 e 5 del presente articolo, il contratto sarà risolto.

Art.19 Sopralluogo obbligatorio e responsabile del procedimento

Ai fini della presentazione dell'offerta è fatto obbligo di effettuare il sopralluogo della Villetta da concordare preventivamente con il Comune di Marano a seguito di apposita richiesta al seguente indirizzo mail: luisasiesto@comune.marano.na.it

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Pasquale Villamaino

In seguito all'avvenuto sopralluogo sarà rilasciata, a cura del responsabile del procedimento, attestazione da allegare all'offerta.

Art.20 Revoca

La concessione sarà revocata per i seguenti motivi:

- a) Mancato versamento entro massimo sette giorni dalla scadenza della rata mensile;
- b) Perdita dei requisiti soggettivi previsti dalla legge;
- c) Reiterate violazioni delle disposizioni contenute nel presente capitolato;
- d) Violazione delle prescrizioni contenute nel bando di gara.

Nel caso di revoca per le motivazioni su indicate, il concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa su quanto già speso per gli eventuali interventi migliorativi di cui all'art.9 del presente capitolato.

Art.21 Risoluzione

Il mancato pagamento entro massimo 7 giorni dalla prescritta scadenza anche di una sola rata del canone dovuto ed in genere ogni infrazione ai patti stabiliti dalla concessione come pure ogni qualsiasi atto,fatto od omissione del concessionario che possa comunque compromettere il servizio, daranno all'Amministrazione Comunale l'ampia facoltà di procedere alla risoluzione della convenzione in qualunque tempo con il solo preavviso di un mese e con semplice lettera di disdetta, senza bisogno di diffida né di interpellazione giudiziale o stragiudiziale.

Art.22 Rinuncia

Nel caso in cui il concessionario rinunci alla concessione dopo aver realizzato gli eventuali interventi migliorativi di cui all'art.9 del presente capitolato, egli non potrà avanzare alcuna pretesa di restituzione delle spese sostenute e le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale.

Art.23 Utilizzo graduatoria

In tutti i casi di cui agli articoli 20, 21 e 22, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione nei confronti del soggetto posizionato successivamente in fase di gara.

Art.24 Effetti cessazione convenzione

Al cessare del contratto per scadenza del termine di cui al precedente art.3 il chiosco ritornerà nel pieno possesso del Comune. Conseguentemente il concessionario sarà tenuto ad asportare tutte le strutture ed attrezzature di sua proprietà fatta salva la possibilità di ottenere un equo indennizzo da altro concessionario subentrante.

Art.25. Controversie

Per tutto quanto non specificato nella presente convenzione, si rinvia alle norme vigenti in tema di obbligazioni e contratti, di concessione di servizio pubblico e ad ogni altra norma vigente in materia. Le parti eleggono come foro competente il Tribunale di Napoli Nord.

Art.26 Rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente capitolato si fa rinvio alle norme vigenti in materia.

Il Responsabile del Settore Patrimonio
Ing. Giovanni Napoli

