

Allegato 3

OGGETTO: BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DI UN CHIOSCO BAR CON FINALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO CON FUNZIONE DI INFO POINT TURISTICO PRESSO LA STAZIONE FUSARO DELLA FERROVIA CUMANA (EAV) NEL COMUNE DI BACOLI (NA)

CONVENZIONE

L'anno 2026 - duemilaventisei - addì _____ del mese di _____ in
Bacoli (NA), presso Via Roma n. 188

tra

Il Comune di Bacoli, con sede in Bacoli (NA), C.F. 80100100637, rappresentato da _____,
C.F. _____ in qualità di _____, di seguito denominato "Concedente",

e

Il Sig./La Società _____, C.F./P. IVA _____, con sede in
_____, in persona del legale rappresentante _____,
C.F. _____ di seguito denominato "Concessionario",

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha ad oggetto la concessione in gestione di un chiosco bar, avente finalità di interesse pubblico, con funzione di infopoint turistico, situato presso la Stazione Fusaro della Ferrovia Cumana (EAV) del Comune di Bacoli (NA).

La struttura *de qua* è rappresentata all'interno del rilievo planimetrico allegato alla documentazione di gara.

La concessione comprende la gestione del chiosco bar con funzione di infopoint turistico, avente finalità di interesse pubblico, situato presso la Stazione Fusaro della Ferrovia Cumana (EAV) del Comune di Bacoli (NA).

Il chiosco e le relative pertinenze sono concesse per attività di:

- Chiosco bar/ Caffetteria: somministrazione di alimenti e bevande alla clientela ferroviaria, ai residenti e ai turisti, dalle ore 07:30 alle ore 24:00;
- Infopoint turistico ufficiale: accoglienza e orientamento dei visitatori, distribuzione di materiale promozionale, vendita di biglietti per attrazioni e tour locali, supporto alla prenotazione di servizi turistici nell'area flegrea.

Sono consentite le attività e previsti divieti espressamente indicati negli articoli seguenti.

Le comunicazioni dell'Ente e/o notifiche da cui decorrano termini per adempimenti, nonché ogni comunicazione formale tra le parti alla quale si intende dare data certa di ricevimento, sono effettuati a mezzo PEC ai seguenti indirizzi che il Concessionario e l'Ente qui indicano, validi fino a comunicazione di modifica:

-pec concessionario: _____

-pec Ente: ufficioprotocollo@pec.comune.bacoli.na.it.

Le ricevute di consegna PEC fanno fede, ad ogni effetto, dell'avvenuta notifica e alla data delle stesse viene fatto riferimento per la decorrenza dei termini.

In ogni caso, l'Ente dichiara di eleggere domicilio presso la Casa Municipale del Comune di Bacoli, ove potranno essere effettuate tutte le comunicazioni, notificazioni dipendenti dalla presente convenzione.

La durata dell'affidamento è di anni 6 (sei), salvo possibilità di proroga tecnica. Alla scadenza dell'affidamento, il concessionario dovrà restituire la struttura e l'area adiacente in buono stato di manutenzione e non avrà diritto ad alcun rimborso per eventuali opere migliorative eseguite. Il chiosco bar resterà di proprietà comunale.

ART. 2 IMPORTO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo annuale è pari al corrispettivo offerto in sede di gara pari a _____

Il pagamento del corrispettivo dovrà essere effettuato secondo le seguenti modalità:

- Per le prime due annualità: in n. 3 rate anticipate di pari importo, ogni quadrimestre, senza interessi, entro il giorno e mese corrispondente alla data del verbale di consegna; la prima rata dovrà essere pagata prima della stipula della convenzione o alla consegna sotto le riserve di lex specialis;
- per le successive annualità: a cadenza annuale, entro il giorno e il mese corrispondente alla data del verbale di consegna.

Per il ritardo o mancato pagamento del corrispettivo si applicano le penali e/o clausola risolutiva di cui ai successivi artt. 9 e 10.

ART. 3 CONOSCENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

La sottoscrizione della convenzione e dei suoi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione incondizionata di accettazione della legge, dei regolamenti e di tutte le norme vigenti applicabili, sia in termini di concessione di immobili, sia in materia di esercizio delle attività previste, sia in materia di igiene, di sicurezza e tutela dei lavoratori e di pubblica sicurezza, nonché della completa accettazione di tutte le norme che regolano il presente affidamento.

Il concessionario dà atto, senza riserva alcuna, della piena conoscenza dello stato dei luoghi, di tutti gli elementi necessari e di ogni altra circostanza che rilevi ai fini della valutazione della ammissibilità e della convenienza ad assumere la concessione in gestione del chiosco bar.

Il chiosco bar viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data del verbale di consegna.

Il Concessionario dovrà provvedere, pertanto, in sede di apertura dell'attività, tramite professionista abilitato, alla verifica tecnico-normative e alle conseguenti dichiarazioni tramite sportello SUAP, in merito all'idoneità e della sicurezza di strutture e impianti, in conformità alle norme vigenti ed alla piena agibilità dei locali per il loro utilizzo.

Dalla consegna delle aree è redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti, nel quale si dà atto anche dello stato dei luoghi e della consistenza dei beni in concessione, anche attraverso rilievi fotografici. Allo stesso modo dovrà essere verbalizzata la riconsegna dell'area che dovrà avvenire alla scadenza della presente convenzione.

Il concessionario solleva e manleva il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose nell'attività di gestione della struttura affidata.

Tutte le attrezzature utilizzate per lo svolgimento delle attività previste dovranno essere idonee al loro uso, verificate dal concessionario e rispondenti alle normative vigenti.

È fatto obbligo al Concessionario di rispettare le disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008 e la normativa vigente in tema di sicurezza e igiene sul lavoro, nonché l'applicazione dei CCNL di categoria vigenti in favore del proprio personale, nel rispetto dell'applicazione del salario minimo.

Nessun rapporto di lavoro viene ad instaurarsi tra il Comune ed il personale incaricato/assunto dal gestore/concessionario.

Sono a carico del Concessionario tutti gli adempimenti inerenti al rilascio dei necessari permessi/autorizzazioni previsti dalla normativa vigente e necessari per l'esercizio delle attività che lo stesso intende svolgervi, sia per eventuali interventi temporanei di miglioria sulle strutture.

Ogni variazione del domicilio e di recapito del deve essere tempestivamente comunicata al Comune.

Il Concessionario assicura l'organizzazione, la gestione e la conduzione delle attività nel rispetto delle norme statali, regionali e comunali vigenti.

Il concessionario è responsabile della disciplina e dell'operato del proprio personale e del buon ordine e decoro delle strutture e delle aree assegnate.

Il concessionario è responsabile dei danni e degli inconvenienti da egli stesso o dai suoi dipendenti cagionati a persone o cose nell'esercizio delle attività esercitate. A tal fine, è tenuto ad adottare tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare tali inconvenienti e danni.

In caso di infortunio o di sinistri verificatisi durante l'attività e/o accorsi all'utenza, ovvero di accertamento di situazioni di pericolo o comunque di criticità di qualsiasi natura, il Concessionario oltre a dare immediata esecuzione a quanto previsto dalle norme che regolano la materia della sicurezza sul lavoro, dovrà dare tempestivamente comunicazione al Comune.

Il Comune non assume nessuna responsabilità per danni o furti che dovessero verificarsi all'interno dei locali e delle aree oggetto della presente concessione, rimanendo in capo al Concessionario ogni onere e accorgimento atto a tutelare le proprie attrezzature e/o i beni comunque presenti nelle aree concesse o oggetto di manutenzione

ART. 4 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Il Concessionario ha l'obbligo di adottare tutti gli accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi volti a garantire le misure di prevenzione e protezione dei rischi dei propri lavoratori, degli utenti e dei terzi. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene, sicurezza e tutela dei lavoratori.

Dovranno essere osservate tutte le disposizioni di cui al D.Lgs 81/08 ss.mm.ii, riguardanti la materia della tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché le disposizioni di cui al D.M 22 gennaio 2008 n. 37 ss.mm.ii (Regolamento concernente attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici), al DPCM 1 marzo 1991 e ss.mm.ii riguardanti i *"limiti massimi di*

esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", alla legge 447/1995 ss.mm.ii (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e relativi decreti attuativi, al D.Lgs 152/2006 ss.mm.ii (norme in materia ambientale).

Art. 5 OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario provvederà a sue spese alla gestione del chiosco bar con finalità di infopoint, nonché all'assunzione ed al mantenimento del personale dipendente assunto secondo la normativa vigente in materia. Inoltre, dovrà provvedere a tutto quanto necessario a rendere la struttura pienamente funzionale all'attività che ivi dovrà essere esercitata e, in particolare:

- a) alla realizzazione e posa in opera di corrugati interrati per l'allaccio ad impianti elettrici ed idrici;
- b) alla realizzazione delle condotte di scarico delle acque reflue (autorizzazione allo scarico a carico dell'operatore), ovvero alla predisposizione di idoneo serbatoio di acqua;
- c) alla realizzazione della piattaforma d'appoggio;
- d) all'intera gestione del chiosco;
- e) alla restituzione dell'area con annesso chiosco alla scadenza della presente convenzione senza aver diritto al rimborso di alcuna spesa sostenuta;
- f) a tutte le richieste necessarie per potere ottenere i pareri diversi dall'Ente e per offrire i servizi oggetto del bando;

Il concessionario avrà l'obbligo di:

- possedere sin dal momento della sottoscrizione del contratto di concessione, i requisiti morali per stipulare contratti con la PA e mantenere tali requisiti per tutta la durata della concessione.

ART. 6 ATTIVITA' DA SVOLGERE

Il concessionario, in ossequio alla normativa vigente in materia, provvederà ad osservare le seguenti funzioni attribuite alla struttura oggetto di concessione:

- Bar e caffetteria: colazioni, caffè, cornetti, panini, tramezzini, bibite, aperitivi e snack;
- Infopoint turistico: distribuzione materiale informativo, prenotazione visite guidate e tour in barca, vendita biglietti per Casina Vanvitelliana, Terme di Baia, Anfiteatro Flavio;
- Servizi ancillari: booking strutture ricettive, souvenir, prodotti tipici locali, wi-fi gratuiti.

ART. 7 MANUTENZIONE E SPESE

Il Concessionario dovrà provvedere all'attivazione delle utenze a proprio carico con l'installazione di autonomi contatori. Sono quindi ad integrale carico del Concessionario le spese di fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché ogni altra spesa relativa a consumi per l'esercizio delle attività previste nella presente convenzione.

Sono integralmente a carico del Concessionario gli oneri di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del Codice Civile, quali riparazione dovute all'usura, tinteggiature e verniciature.

In particolare, per manutenzione ordinaria si deve intendere:

- controllo degli impianti elettrici ed idraulici;
- tinteggiatura e verniciatura periodica di porte, serramenti, locali interni e parti esterne.

ART. 8 DIVIETI

Non è ammessa la cessione totale o parziale della convenzione né la sub-concessione, né il conferimento a qualsiasi titolo dell'attività economica, pena l'immediata revoca della concessione con incameramento dell'intero deposito cauzionale ed il risarcimento dei danni.

Non è consentito al Concessionario apportare alcuna modifica alle strutture se non previa autorizzazione dell'Ente.

È fatto divieto destinare le strutture concesse seppur temporaneamente, ad uso diverso da quanto previsto, fatta salva l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 9 CONTROLLI- PENALI

Il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Polizia Locale, controlla lo stato della struttura e dell'area concessa, nonché lo svolgimento delle attività autorizzate; potrà ispezionare in qualsiasi momento la struttura, anche allo scopo di conservare lo stato d'uso e di verificare il rispetto degli oneri contrattuali.

ART. 10 RISOLUZIONE – RECESSO

La convenzione potrà essere risolta anticipatamente da parte dell'Ente concedente nei seguenti casi, che costituiscono clausole risolutive espresse della convenzione, senza pregiudizio di ogni altro ulteriore diritto per l'Ente, anche per risarcimento dei danni:

- A) in caso di annullamento, revoca o sospensione del titolo autorizzativo e/o di perdita dei requisiti soggettivi necessari per l'esercizio delle attività economiche svolte;

B) in caso di frode, grave negligenza o inadempimento degli obblighi contrattuali, gravi violazioni in materia di sicurezza debitamente accertati;

C) utilizzo di lavoratori in nero, con contratti relative ad orario di lavoro inferiore rispetto a quello effettivamente volto;

D) per gravi motivi di ordine pubblico o di pubblica utilità

L'Ente potrà, inoltre, procedere alla risoluzione della convenzione, fatto sempre salvo il diritto a rivalersi per ogni ragione di danno e all'applicazione di eventuali penali, nei seguenti casi:

A) in caso di mancato pagamento del corrispettivo annuale, a seguito delle intimazioni ad adempiere;

C) in caso di assenza ingiustificata nella gestione;

D) in caso di mancato rispetto degli obblighi, dati dalla legge e/o convenzione con particolare riferimento di quanto prescritto in materia di garanzia, coperture assicurative e danni/inconvenienti alle strutture;

E) in caso di gravi carenze professionali, inadeguatezza e/o negligenza nello svolgimento dell'attività, di mancato rispetto degli oneri dettagliati nella presente Convenzione.

Nei casi sopra menzionati, l'Ente farà pervenire al Concessionario apposita comunicazione PEC, contenente intimazione ad adempiere a quanto richiesto entro un termine stabilito. Decorso detto termine senza che il Concessionario abbia adempiuto secondo le modalità previste, la convenzione si risolve di diritto nel momento in cui l'Ente comunica, a mezzo pec, che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa e la risoluzione è efficace nel momento in cui la stessa risulta pervenuta al Concessionario.

In caso di risoluzione della convenzione, al Concessionario potranno essere applicate eventuali penali e/o somme dovute per la copertura del danno emergente e per il risarcimento di eventuali ulteriori danni, che dovranno essere quantificate dall'Ente, anche per la stima sommaria e comunicate al Concessionario. L'Ente potrà valersi delle garanzie fornite dal Concessionario e/o richiedere risarcimento dei danni.

L'Ente e/o il Concessionario potranno richiedere la risoluzione della convenzione in caso di sopravvenuta impossibilità ad eseguire la convenzione stesso, in conseguenza di cause non imputabili alle parti.

In seguito alla risoluzione della convenzione per cause imputabili al Concessionario, l'Ente potrà procedere all'affidamento esperendo una nuova procedura di gara.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso la facoltà di recedere dalla convenzione in caso di sopravvenute ragioni di interesse pubblico.

Il Concessionario può recedere dalla convenzione per sopravvenuti imprevisti e imprevedibili motivi, della cui gravità dovrà dar conto l'Amministrazione con comunicazione scritta che farà pervenire alla medesima con preavviso di 15 giorni.

Stabilita la risoluzione o il recesso, il Comune si riappropria del diritto di piena disponibilità delle aree e delle strutture.

ART. 11 GARANZIA

Il concessionario costituisce la garanzia cauzionale in euro pari a 1.500,00 (quattromilaottocento) in forma di polizza fideiussoria o tramite versamento al Comune di Bacoli, presso la Tesoreria dell'Ente, BPM iban IT 08P05344010000000008 0012. rilasciata da _____, compagnia inserita nell'elenco IVASS delle imprese di assicurazione con sede legale _____; il Comune potrà avvalersi di tale garanzia cauzionale in caso di risoluzione del Contratto in danno, di mancata corresponsione del canone e/o eventuali penali comminate, di mancata osservanza di norme o disposizioni da parte degli Uffici.

La garanzia cauzionale è mantenuta, nell'ammontare sopra specificato, per tutta la durata del Contratto.

Essa, pertanto, dovrà essere reintegrata da parte del Concessionario, entro congruo tempo comunicato dal Comune, qualora l'Ente operi prelevamenti per fatti connessi all'esecuzione del Contratto.

La garanzia Cauzionale sarà svincolata e restituita al Concessionario soltanto dopo la conclusione dell'affidamento e previo accertamento del regolare adempimento degli obblighi stabiliti.

ART.13 PRIVACY

Il Concessionario dichiara di essere informato che i dati personali raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale si rende la presente dichiarazione, nel rispetto del D.Lgs 196/2003, nonché del Reg. (UE) 2016/679.

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Alla scadenza della concessione nulla è dovuto al Concessionario a titolo di avviamento buonuscita, mancato guadagno e simili.

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione viene fatto rinvio alle leggi, regolamenti e disposizioni p.t vigenti in materia. Il Concessionario ha, altresì, l'obbligo di osservare anche tutte le norme che potranno essere emanati durante la validità della convenzione.

Il Comune ed il Concessionario operano con ogni mezzo al fine di prevenire alla composizione in via bonaria delle eventuali controversie. Qualora dette controversie non siano componibili in via bonaria, la loro risoluzione è demandata al competente foro di Napoli. È in ogni caso escluso il ricorso all'arbitrato.