



AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE BAR E
RISTORAZIONE PRESSO LA STAZIONE DI VALLE DELLA FUNIVIA TRENTO SARDAGNA
- Disciplinare Tecnico -

DISCIPLINARE TECNICO

GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE BAR E
RISTORAZIONE PRESSO LA STAZIONE DI VALLE DELLA FUNIVIA DI SARDAGNA
NEL COMUNE DI TRENTO

ALLEGATI:

ALL. A: PLANIMETRIA DEI LOCALI ED AREA ESTERNA

SOMMARIO

Art. 1	OGGETTO DEL SERVIZIO	3
Art. 2	LOCALI E SPAZI OGGETTO DELLA LOCAZIONE: ALLESTIMENTO ED ARREDAMENTO	4
Art. 3	CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO	5
Art. 4	PAGAMENTI UTENZE	5
Art. 5	DIVIETO DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI IN LOCAZIONE, DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBAPPALTO DEI SERVIZI	6
Art. 6	DURATA DELLA LOCAZIONE	6
Art. 7	RICONSEGNA DEI LOCALI	7
Art. 8	APERTURA AI PUBBLICO	8
Art. 9	GARANZIA FIDEIUSSORIA DEFINITIVA	8
Art. 10	ASSICURAZIONI	8
Art. 11	INTERRUZIONE NELL'ESECUZIONE DEL SERVIZIO	9
Art. 12	OBBLIGHI DEL LOCATARIO	10
Art. 13	PULIZIA DEI LOCALI E DELLE ATTREZZATURE - GESTIONE DEI RIFIUTI	12
Art. 14	MANUTENZIONE DEI LOCALI E DEGLI ALLESTIMENTI	13
Art. 15	PREVENZIONE, SICUREZZA E SALUTE SUL LUOGO DI LAVORO	14
Art. 16	CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	16
16.1	VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	18
16.2	VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA	20
Art. 17	PENALI	21

Art. 1 OGGETTO DEL SERVIZIO

Il presente Disciplinare Tecnico ha per oggetto il **servizio di gestione bar e ristorazione** da erogare presso la stazione a valle della funivia Trento-Sardagna sita nel comune di Trento.

Il canone mensile minimo posto a base di gara ammonta ad €. 800,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT.

La locazione prevede la disponibilità e l'uso di locali e spazi messi a disposizione da Trentino trasporti, e le seguenti attività da parte del locatario:

- Allestimento dei locali con arredi, apparecchiature e attrezzature, necessarie per l'espletamento del servizio proposto; gli arredi e le attrezzature dovranno rispettare quanto stabilito dalla normativa relativa ai CAM (Criteri Ambientali Minimi) di cui al D.M. 22/02/2011 e s.m.;
- Espletamento del **servizio di gestione bar e ristorazione**, meglio definito del presente DISCIPLINARE TECNICO (*"Disposizioni relative al servizio di gestione bar e ristorazione"*);
- Approvvigionamento, preparazione e somministrazione di bevande, prodotti alimentari e pasti per l'esercizio dell'attività di bar e ristorazione;
- Predisposizione e affissione del listino prezzi dei prodotti offerti e del menù giornaliero;
- Pulizia dei locali e degli spazi adibiti alla preparazione, distribuzione e al consumo dei pasti, della cucina e dei locali ad essa annessi, dei macchinari e delle attrezzature, delle stoviglie e degli utensili utilizzati e degli eventuali spogliatoi del personale;
- Manutenzione ordinaria dei locali, degli spazi e degli impianti e ogni altra attività funzionale alla conduzione e gestione dell'attività;
- Esecuzione di qualunque operazione, non esplicitamente indicata nel presente documento, utile per fornire un servizio puntuale ed efficiente.

Per l'esatta individuazione dei locali e degli spazi concessi in uso, le modalità di allestimento degli stessi e il dettaglio delle prestazioni minime da garantire nel corso della locazione, si rinvia agli articoli descrittivi nel seguito del presente DISCIPLINARE TECNICO.

Art. 2 LOCALI E SPAZI OGGETTO DELLA LOCAZIONE: ALLESTIMENTO ED ARREDAMENTO

Per l'espletamento del servizio, Trentino trasporti concederà in locazione i soli locali e spazi, meglio identificati nella planimetria allegata (Allegato A), dotati di impianto di riscaldamento, di acqua ed energia elettrica, così composti:

- uno spazio da adibire a bar e ristorazione, ad eventuale cucina e ad eventuale ripostiglio/magazzino, il tutto di circa mq 60,00;
- uno spazio all'esterno pavimentato, di circa mq 65,00;

Si fa presente che i disegni dei locali forniscono una rappresentazione indicativa dei luoghi, le superfici sopra indicate sono desunte dalla planimetria catastale e possono differire dalla superficie reale dei locali oggetto di locazione.

I locali concessi in locazione necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria alla parte edilizia (pavimenti, serramenti, isolamento e tinteggiatura) e impianti elettrici ed termici. Tali interventi verranno realizzati direttamente dall'aggiudicatario sulla base del lay out che avrà presentato in sede di offerta, con progetto esecutivo degli interventi a suo carico; il locatario dovrà predisporre la documentazione tecnico amministrativa necessaria per l'acquisizione delle autorizzazioni urbanistiche, che saranno sottoscritte e presentate da Trentino trasporti in qualità di proprietario dell'immobile.

Per la locazione sarà previsto un canone mensile che il Locatario dovrà corrispondere direttamente a Trentino trasporti S.p.A., secondo le modalità che saranno opportunamente previste nell'atto di locazione dei locali.

Per le opere edilizie e impiantistiche sull'immobile di cui al paragrafo precedente il locatario dovrà ottenere da Trentino trasporti l'approvazione preventiva dei lavori e dei relativi importi dei lavori di manutenzione straordinaria che intende realizzare; ad opere realizzate, così come precedentemente approvate, il locatario presenterà a Trentino trasporti l'importo dei lavori eseguiti quali risultanti dalla contabilità finale, con presentazione delle relative fatture debitamente quietanzate dal locatario. L'importo sostenuto dal locatario sarà detratto dal canone nella misura del 70 % del canone mensile fino alla concorrenza massima di € 30.000 €.

In caso di diniego al rinnovo esercitato alla prima scadenza (6 anni) da Trentino trasporti s.p.a., per quanto concerne gli arredi verrà garantito il rimborso delle quote di ammortamento residue ex lege, ancora in essere.

Diversamente, se il locatario volesse mantenere la proprietà degli arredi (che altrimenti restano in proprietà a Trentino Trasporti s.p.a.) ha la possibilità di farlo ma, in tal caso, nessun importo gli è dovuto.

Per quanto riguarda l'importo sostenuto per la manutenzione straordinaria alla parte edilizia e impianti termici ed elettrici, in caso di recesso anticipato da parte di Trentino Trasporti s.p.a. prima del ristoro totale del suddetto importo alla locataria (fino alla concorrenza massima di 30.000 €) il locatore rifonderà al locatario la quota residua, non ancora restituita.

Per la consegna dei locali sarà redatto apposito verbale, debitamente sottoscritto dal locatore e dal locatario, dopo la stipula del contratto di locazione.

Il servizio dovrà essere attivato entro il termine dichiarato dall'aggiudicatario nella Relazione tecnica decorrente dalla data di consegna dei locali, comprensivo dei giorni necessari all'allestimento ed arredamento degli stessi.

A garanzia dei beni consegnati e degli obblighi relativi, il locatario sarà obbligato alla costituzione di una garanzia fideiussoria, a titolo di cauzione definitiva.

Nei locali adibiti alla preparazione dei cibi e in quelli destinati a magazzino non sarà consentito l'accesso al personale estraneo alla società del locatario, fatta eccezione per gli incaricati della manutenzione e del controllo/valutazione del servizio da parte di Trentino trasporti S.p.A.. Trentino trasporti S.p.A., si riserva la facoltà di accesso in qualunque momento ai locali concessi in gestione, per effettuare delle verifiche sullo stato d'uso e di mantenimento dei locali.

A tal fine, dovrà essere consentito l'accesso ai locali da parte del personale autorizzato da Trentino trasporti che custodirà, anche ai fini della sicurezza, una copia delle chiavi che saranno affidate al locatario all'atto della consegna dei locali.

Art. 3 CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

Il locatario dovrà impegnarsi alla sottoscrizione dell'atto di locazione con Trentino trasporti S.p.A. e a corrispondere, con decorrenza dalla data formale d'inizio del servizio, come stabilita nel verbale di consegna di cui al precedente articolo, il canone mensile offerto in sede di gara.

Il canone mensile verrà ridotto del 70% fino al raggiungimento dei 30.000 €, come esposto all'art. 2 del presente disciplinare.

Art. 4 PAGAMENTI UTENZE

Il Locatario dovrà provvedere, autonomamente, a stipulare con l'Ente erogatore il contratto per la fornitura di energia elettrica, acqua, telecomunicazione e pagamento della tassa sui rifiuti. Viceversa il Locatario dovrà provvedere al rimborso a Trentino trasporto S.p.A.

del costo dei consumi legati al riscaldamento ed eventualmente legati al consumo idrici, secondo le risultanze del contatore a defalco del contaltri / contacalorie, la cui installazione sarà a cura di Trentino trasporti S.p.A.,

Art. 5 DIVIETO DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI IN LOCAZIONE, DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBAPPALTO DEI SERVIZI

Il Locatario non potrà adibire o utilizzare i locali messi a disposizione da Trentino trasporti per scopi diversi da quelli previsti dal presente Disciplinare Tecnico, non potrà mutare la destinazione d'uso dei locali e/o modificare autonomamente la configurazione e l'utilizzo degli stessi e/o la posizione degli impianti e dei macchinari utilizzati, salvo accordi preventivi assunti con Trentino trasporti S.p.A..

Sarà vietata la sublocazione a terzi, sia privati che Enti od Organizzazioni di qualsiasi natura, dell'uso anche saltuario dei locali concessi o di parte di essi, senza il preventivo assenso di Trentino trasporti S.p.A..

All'interno dei locali e degli spazi oggetto della locazione il gestore non potrà concedere a terzi spazi a uso pubblicitario.

Non potranno essere installati nei locali in Locazione videogiochi, videopoker o altre apparecchiature analoghe.

L'inosservanza delle condizioni stabilite nel presente articolo determinerà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e Trentino trasporti potrà richiedere l'immediata restituzione dei locali, oltre al risarcimento del danno.

Art. 6 DURATA DELLA LOCAZIONE

Divenuto efficace il contratto, Trentino trasporti procederà alla consegna dei locali per l'allestimento degli stessi con arredi, apparecchiature ed attrezzature, necessari per l'espletamento del servizio come descritto nel disciplinare tecnico (**fase di allestimento**).

L'avvio della fase della gestione è subordinato all'acquisizione da parte del locatario, con responsabilità e oneri a suo esclusivo carico, di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro necessario per legge alla gestione stessa, nel rispetto a solo titolo indicativo e non esaustivo dalla normativa vigente in materia di sicurezza, igiene e conformità impiantistica e urbanistica.

La Locazione avrà la durata di anni **6+6**, solari consecutivi, con decorrenza dalla data

di redazione di apposito verbale di inizio della **fase di gestione** redatto in contraddittorio tra Trentino trasporti (Locatore) e il locatario.

I contratti e gli impegni sottoscritti dalle parti vincoleranno il Locatario contraente dal momento della loro formazione o sottoscrizione, mentre impegneranno Trentino trasporti S.p.A. soltanto dopo che saranno stati approvati dall'Autorità competente in raccordo alle vigenti disposizioni di legge.

La Locazione dei locali trova la sua causa nel servizio di gestione bar e ristorazione, oggetto della presente procedura; pertanto, la sua durata è subordinata ed inscindibilmente connessa alla durata ed alle vicende della Locazione del servizio.

Art. 7 RICONSEGNA DEI LOCALI

Il Locatario dovrà impegnarsi a riconsegnare, alla scadenza contrattuale, i locali messi a disposizione da Trentino trasporti S.p.A., in perfetto stato di pulizia, di conservazione e manutenzione, salvo il normale loro deterioramento d'uso, vuoti e sgomberi da arredi, macchine e attrezzature, senza necessità di ulteriori atti e/o diffide da parte di Trentino trasporti S.p.A..

Trentino trasporti, a insindacabile giudizio, potrà valutare l'acquisto degli arredi e delle attrezzature ad un prezzo da concordare tra le parti.

A tal proposito, verrà redatto un verbale di riconsegna dei locali, in contraddittorio tra Trentino trasporti S.p.A. e il Locatario.

Eventuali danni riscontrati alla struttura e/o agli impianti, dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, saranno oggetto di valutazione economica; le spese per il ripristino saranno addebitate interamente al Locatario, attraverso l'incameramento, totale o parziale, della garanzia fideiussoria prestata, fatto salvo il diritto di Trentino trasporti S.p.A. al risarcimento degli eventuali maggiori danni riscontrati.

Lo svincolo della garanzia fideiussoria o deposito cauzionale sarà effettuato dopo gli adempimenti finalizzati ad accertare la consistenza e lo stato di manutenzione dei beni in restituzione (e comunque entro 30 giorni dalla scadenza contrattuale e dall'effettiva cessazione del servizio).

Il Locatario, alla scadenza contrattuale, non avrà titolo ad esigere alcun indennizzo o buonuscita.

Nel caso in cui il Locatario non rispettasse quanto previsto dal presente disciplinare nonché Contratto, Trentino trasporti S.p.A. applicherà le penali previste all'art. 18 del presente

documento.

Art. 8 APERTURA AI PUBBLICO

Il servizio sarà aperto al pubblico.

La fruizione del servizio da parte degli aventi diritto sarà del tutto libera, per cui Trentino trasporti S.p.A. non assumerà alcun impegno circa il numero effettivo delle consumazioni e dei pasti che verranno somministrati quotidianamente e in totale.

Pertanto il Locatario non potrà vantare pretese, né richiedere modifiche al contratto per eventuale mancata affluenza da parte della clientela.

Il servizio bar e ristorazione dovrà essere assicurato tutti i giorni lavorativi, dal lunedì al venerdì, **con orario minimo dalle ore 7.30 alle ore 19.00.**

Il Locatario dovrà garantire la continuità del servizio di gestione.

Il Locatario dovrà impegnarsi a chiudere, al termine di ciascuna giornata di lavoro, i locali concessi in uso, nonché quant'altri locali aperti al pubblico funzionali per l'esercizio dell'attività di bar e ristorazione.

Art. 9 GARANZIA FIDEIUSSORIA DEFINITIVA

Il Locatario a garanzia degli obblighi contrattuali dovrà costituire, sotto forma di cauzione o fideiussione, una "cauzione definitiva" pari ad € 2.500,00.

In relazione alle modalità di costituzione della cauzione si rinvia a quanto previsto nell'avviso di asta pubblica.

Art. 10 ASSICURAZIONI

Il Locatario assume la piena ed esclusiva responsabilità civile e penale per eventuali danni, di qualsiasi natura, diretti e indiretti, arrecati a persone, cose o animali da atti eseguiti o ordinati da dipendenti e/o collaboratori propri o comunque in dipendenza diretta o indiretta nell'esecuzione del servizio (Responsabilità Civile verso Terzi) nonché per danni conseguenti infortuni sofferti da prestatori di lavoro del Locatario (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Locatario si avvalga), ed in relazione a tutte le attività svolte per la gestione del servizio oggetto della Locazione (Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro) e per danni causati da incendio e furto.

Al riguardo, sarà obbligato a presentare idonea copertura assicurativa, ai sensi dell'art. 103, comma 7, del D. Lgs. n. 50/2016, per le principali garanzie e a mantenerla in vigore per tutta la durata del Contratto.

Il locatario dovrà, altresì, assicurare l'immobile per i danni allo stesso, agli impianti ed alle attrezzature, esclusi gli arredi di sua proprietà, con appendice di vincolo a favore del locatore, polizza che opererà a primo rischio.

Art. 11 INTERRUZIONE NELL'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Il Locatario dovrà garantire la continuità del servizio, a meno dei periodi di chiusura per ferie, che dovranno essere comunicati preventivamente a Trentino trasporti, ma che dovranno essere in ogni caso limitati ad un massimo di 20 giorni/anno.

Nei periodi di affluenza ridotta, potranno essere accolte eventuali richieste di riduzioni di orario di apertura o ulteriori periodi di chiusura per ferie rispetto al limite di cui al precedente paragrafo di 20 giorni / anno, previo comunque preventiva autorizzazione di Trentino trasporti S.p.A..

Ove la gestione dovesse interrompersi o cessare durante il periodo contrattuale per una qualsiasi causa imputabile al locatore questa sarà tenuta a rimborsare alla Società locataria il rateo della mensilità corrisposta in proporzione ai giorni di gestione non fruiti nonché il deposito cauzionale infra citato.

Ove il contratto dovesse risolversi per colpa, dolo o grave inadempienza della Società locataria, la Società concedente in locazione è autorizzata a trattenere il rateo della somma relativa ai giorni di gestione non fruiti nonché, a titolo di risarcimento dei danni, a rivalersi sul deposito cauzionale più volte detto riservandosi la facoltà di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito.

Saranno consentite altresì interruzioni temporanee nell'esecuzione del servizio nei seguenti casi:

- **scioperi del personale del Locatario:** in caso di sciopero del personale, agitazioni sindacali, ecc. che rendano impossibile la regolare effettuazione del servizio, il Locatario dovrà darne notizia a Trentino trasporti S.p.A. con un anticipo di almeno cinque giorni o, comunque, non appena egli ne abbia conoscenza; in tal caso, saranno concordate le soluzioni più idonee a limitare i disagi arrecati, al fine di garantire le prestazioni minime per il regolare svolgimento del servizio;
- **in caso di guasto di apparecchiature o attrezzature:** dovranno comunque essere garantite le prestazioni minime per il regolare svolgimento delle attività.

Anche in questo caso, potranno essere concordate, tra il Locatario e Trentino trasporti S.p.A., in via straordinaria, le soluzioni più idonee a limitare i disagi arrecati;

- **interruzione totale del servizio per cause di forza maggiore:** le interruzioni totali del servizio per causa di forza maggiore o per qualunque fatto eccezionale, imprevedibile ed al di fuori del controllo del Locatario, che quest'ultimo non possa evitare con l'esercizio della diligenza richiesta dal presente Disciplinare (ad esempio la mancanza di acqua o energia elettrica e/o per qualsiasi emergenza tecnica e organizzativa), non daranno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti;

Salvo quanto previsto in questo articolo, l'interruzione o sospensione del servizio per decisione unilaterale del Locatario costituisce inadempimento contrattuale per il quale si applicheranno le penali di cui al successivo art. 17, fino ad un massimo di tre formali richiami nel corso dell'anno. Dopo il terzo richiamo con applicazione di penale l'inadempimento è causa di risoluzione del contratto.

In tal caso, Trentino trasporti S.p.A. procederà all'incameramento parziale o totale della cauzione prestata, fatta salva comunque la facoltà di procedere nei confronti del Locatario al risarcimento dei danni subiti per effetto della risoluzione.

Art. 12 OBBIGHI DEL LOCATARIO

Saranno a carico del Locatario, e quindi si intenderanno compresi nell'offerta dello stesso, le spese relative:

- a) alla stipula del contratto, compresa la registrazione, i rinnovi ed atti aggiuntivi, alle eventuali imposte e bolli per atti inerenti al servizio e la loro contabilizzazione;
- b) alle assicurazioni derivanti da Leggi o Contratti Collettivi, nonché il pagamento dei contributi posti, di norma, a carico dei datori di lavoro;
- c) alle imposte e tasse di qualsiasi tipo, derivanti dalla gestione dei servizi oggetto dell'affidamento, escluso quelle espressamente indicate come a carico di Trentino trasporti S.p.A.;
- d) alle spese inerenti la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e lo smaltimento dei rifiuti speciali derivanti dal servizio;
- e) al pagamento delle utenze per energia elettrica ed acqua;
- f) all'adozione di tutti i provvedimenti e di tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità dei dipendenti e delle persone addette al servizio, degli

utenti e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati e per l'adeguamento alle normative sulla sicurezza nei luoghi di lavoro;

- g) all'acquisto, manutenzione e lavaggio delle divise di servizio e degli indumenti di lavoro del personale;
- h) l'acquisto, il trasporto e l'immagazzinamento dei generi alimentari (con l'impegno a non accantonare eccessive derrate in quantità superiore al normale fabbisogno) per il servizio di gestione bar e piccola ristorazione, dei prodotti necessari alla pulizia (detersivi, disinfettanti, ecc.) dei locali e degli arredi (incluso cucine, celle frigorifere, magazzino, ecc.) e al lavaggio delle stoviglie, del vasellame, della posateria, ecc.;
- i) all'acquisto dei materiali di consumo monouso, del tipo biodegradabile e compostabile, in conformità alla norma UNI EN 13432:2002, necessari per la preparazione, conservazione, eventuale confezionamento, somministrazione e consumo dei pasti o dei prodotti del bar (tovagliati e tovaglioli in carta, film ad uso alimentare, rotoli di carta per uso cucina, sacchetti per forno e surgelati, fogli in alluminio, sacchetti e contenitori in plastica o alluminio, eventuali stoviglie, posate e bicchieri in plastica, ecc.);

Tutti gli oggetti ed utensili da cucina e da tavola, recipienti, contenitori, macchinari per la trasformazione degli alimenti, materiali da imballaggio etc., destinati a venire a contatto con gli alimenti, dovranno essere di ottima qualità e consistenza, prodotti conformemente alle buone pratiche di fabbricazione e, in condizioni d'impiego normale o prevedibile, non dovranno trasferire agli alimenti componenti in quantità tale da:

- costituire un pericolo per la salute umana;
- comportare una modifica inaccettabile della composizione dei prodotti alimentari;
- comportare un deterioramento delle caratteristiche organolettiche.

Essi dovranno rispettare le principali norme vigenti in materia;

- j) alle licenze, imposte e tasse inerenti l'attività esercitata, alle multe e ammende eventualmente irrogate dall'autorità competente per l'inosservanza delle norme igienico-sanitarie e amministrative vigenti in materia;
- k) all'installazione di apparecchiature telefoniche, fax e informatiche e al pagamento delle relative utenze del traffico effettuato;

- l) all'acquisizione di idonei registratori di cassa per il servizio bar e piccola ristorazione, muniti di software per la gestione di tessere magnetiche;
- m) per furto o danneggiamento ad opera di terzi delle attrezzature, laddove presenti, di proprietà del Locatario per la perdita di derrate alimentari dovute a guasti di attrezzature imputabili a cause di forza maggiore;

Graveranno sul Locatario i costi per tutti i danni causati da incuria, cattivo uso, negligenza, imperizia, dolo o colpa del proprio personale.

Art. 13 PULIZIA DEI LOCALI E DELLE ATTREZZATURE - GESTIONE DEI RIFIUTI

Il Locatario dovrà mantenere nel massimo ordine ed in perfetta pulizia i locali e gli spazi messi a disposizione di Trentino trasporti S.p.A. ed i relativi impianti, macchinari, attrezzature, arredi, rivestimenti, infissi, pareti e vetrate, nonché le stoviglie, il vasellame, la posateria e la biancheria, nel rispetto delle vigenti norme igienico - sanitarie e delle procedure di autocontrollo, secondo il sistema HACCP.

Al riguardo, dovrà eseguire, a proprie cure e spese, anche mediante l'utilizzo di personale specializzato nel campo delle pulizie e delle sanificazioni ambientali, le pulizie giornaliere e periodiche, nonché quelle straordinarie da effettuarsi in occasione di eventi imprevedibili (es. lavori di imbiancatura o muratura, raccolta acque per allagamenti, ecc.) o a seguito di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

In particolare, il Locatario dovrà provvedere:

- a) alla pulizia della cucina, della sala, dei mobili, delle attrezzature, delle suppellettili, delle stoviglie ed accessori; particolare cura dovrà essere rivolta alla pulizia delle stoviglie: dovranno essere utilizzati gli appositi impianti ed impiegati idonei prodotti detergenti, al fine di ottenere una razionale pulizia e disinfezione del materiale stesso;
- b) al lavaggio e sanificazione delle superfici verticali, comprese quelle vetrate, e orizzontali interne dei locali; dei pavimenti della sala cucina, della zona di preparazione dei cibi e delle zone di servizio del bar e della piccola ristorazione, dei rivestimenti, dei macchinari, dei tavoli di lavoro, delle cappe di aspirazione, dei corpi illuminanti, degli infissi, ecc.;
- c) alla pulizia delle celle frigorifere e dei locali adibiti a dispensa e ad immagazzinamento delle
provviste;
- d) alla disinfezione quotidiana delle attrezzature fisse e mobili;

Trentino trasporti S.p.A. si riserva di chiedere al Locatario di effettuare interventi straordinari che si rivelino necessari. Tali interventi andranno effettuati entro il primo sabato utile successivo alla richiesta.

I locali devono essere mantenuti costantemente puliti ed ordinati anche durante le ore di servizio all'utenza.

Il Locatario dovrà impegnarsi a rispettare le disposizioni comunali vigenti in materia di **raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani**.

Essi dovranno essere raccolti, distinti per tipologia di rifiuto, in sacchetti e convogliati in giornata direttamente negli appositi cassonetti sulla pubblica via o negli spazi attrezzati che saranno indicati da Trentino trasporti S.p.A.. Per tale operazione dovrà essere utilizzato esclusivamente l'accesso ai locali destinato alle merci e ai fornitori.

Nessun sacchetto contenente rifiuti solidi urbani dovrà mai essere depositato, neanche temporaneamente, fuori dei locali adibiti ai servizi di bar e piccola ristorazione.

Qualunque onere relativo alla gestione ed organizzazione dei rifiuti anteriormente al loro conferimento nei cassonetti (es. sacchetti, contenitori interni, ecc.) sarà a carico del Locatario.

Sarà tassativamente vietato scaricare qualsiasi tipo di rifiuto negli scarichi fognari (lavandini, canaline di scarico, ecc.).

Qualora si verificassero otturazioni o altri malfunzionamenti degli scarichi causati da presenza di rifiuti, imputabili ai servizi di bar e piccola ristorazione, i costi per il ripristino degli scarichi saranno totalmente a carico del Locatario.

I rifiuti speciali provenienti dai locali in Locazione (oli e grassi alimentari esausti, residui alimentari di origine animale, ecc.) dovranno essere raccolti e smaltiti, a cura e spese del Locatario, nei modi previsti dalla normativa vigente nazionale ed europea.

Le spese per il servizio di trasporto e smaltimento saranno a totale carico del Locatario, per cui Trentino trasporti S.p.A. sarà completamente sollevata da detti obblighi.

Art. 14 MANUTENZIONE DEI LOCALI E DEGLI ALLESTIMENTI

Il Locatario dovrà impegnarsi, a partire dalla data della consegna dei locali, ad utilizzare con la massima diligenza e mantenere in perfetta efficienza i locali messi a disposizione da Trentino trasporti S.p.A., attraverso una costante manutenzione ordinaria ed applicando corretti metodi di pulizia ed uso, nel rispetto delle normative vigenti, in particolare in materia di sicurezza e igiene.

Il Locatario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria, intendendosi per manutenzione ordinaria quella necessaria a mantenere i locali, in perfetto stato d'uso, compreso la tinteggiatura dei locali, da effettuarsi almeno con cadenza biennale.

Sono posti a carico di Trentino trasporti S.p.A. gli oneri per la manutenzione straordinaria, intendendosi per manutenzione straordinaria le opere di ripristino pavimenti, piastrellature, impianti fissi.

Il Locatario dovrà segnalare tempestivamente a Trentino trasporti S.p.A. ogni guasto, anomalia o difetto di funzionamento degli impianti, dei locali, ecc. e la necessità di intervento straordinario, ed evitarne in via cautelativa l'uso, ove sussistano o possano ragionevolmente temersi rischi apprezzabili per persone e/o cose.

Restano, in ogni caso, a carico del Locatario i danni e le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria causati dalla mancata o ritardata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, nonché le spese per riparazioni derivanti da malfunzionamento dei beni causato da incuria, maldestro o improprio utilizzo da parte del proprio personale dipendente.

Art. 15 PREVENZIONE, SICUREZZA E SALUTE SUL LUOGO DI LAVORO

E' fatto obbligo al Locatario di osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

L'inosservanza delle leggi in materia di lavoro, di sicurezza e di tutela dell'ambiente di cui al presente punto, determineranno, senza alcuna formalità, la risoluzione del contratto.

Il Locatario sarà direttamente responsabile per infortuni o danni arrecati, nell'esecuzione degli obblighi assunti con il contratto, sia al personale posto alle sue dipendenze, ai suoi fornitori o collaboratori in genere che per lo svolgimento del proprio lavoro si trovano nei locali adibiti a bar e piccola ristorazione, cucina, magazzini, sia a persone e/o cose di Trentino trasporti S.p.A. o a terzi, per fatto proprio o dei suoi dipendenti e collaboratori.

Il Locatario si impegna a manlevare e tenere indenne Trentino trasporti S.p.A. da tutte le conseguenze derivanti dalla eventuale inosservanza delle disposizioni normative vigenti in materia di salute, sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

Il Locatario sarà tenuto:

- a. all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. n. 81/2008 e in particolare a quanto disposto dall'art. 15 ("Misure generali di tutela"), dall'art. 28 ("Oggetto della valutazione dei rischi") e dall'art. 77 ("Obblighi del datore di lavoro"); per quanto riguarda la valutazione dei rischi, il Locatario dovrà compiere una congrua valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute degli operatori, dei dipendenti di Trentino trasporti S.p.A. e degli eventuali utenti presenti durante i servizi e trasmettere, entro 30 giorni dalla data di formale inizio del servizio, pena l'applicazione delle penalità previste al punto del Disciplinare Amministrativo, **la relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute** di cui all'art. 28, c. 2, lett. a, del D. Lgs. n. 81/2008, definendo le misure di prevenzione e di protezione e i dispositivi di protezione individuale, nonché il programma delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento, nel tempo, di adeguati livelli di sicurezza;
- b. a comunicare, al momento della stipula del contratto, il nominativo del Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 81/2008;
- c. al rispetto degli obblighi di cui al D.Lgs. n. 81/2008, fornendo tutta la documentazione necessaria alla valutazione dei rischi di interferenza ed in particolare sui rischi che il proprio personale potrà determinare a carico del personale di Trentino trasporti S.p.A. e/o di altri soggetti presenti nelle aree di servizio. Tali informazioni saranno utilizzate ai fini della valutazione congiunta del rischio, da realizzare ai sensi della normativa vigente;
- d. a predisporre e far affiggere, a propria cura e spese, presso i locali di svolgimento dei servizi, dei cartelli che illustrino le norme principali di prevenzione e antinfortunistica;
- e. a fornire a Trentino trasporti S.p.A., ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.Lgs. n. 50/2016, lo schema dei costi, a proprio carico, relativi alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro, afferenti all'esercizio dell'attività da svolgersi in riferimento alla Locazione di cui al presente Disciplinare Tecnico; resta infatti immutato l'obbligo per la stessa di elaborare il proprio documento di valutazione e di provvedere all'attuazione delle misure necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi;
- f. all'osservanza e all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed infortunistiche, previdenziali ed assistenziali nei confronti del proprio personale dipendente e dei soci lavoratori nel caso di cooperative, avendo cura di osservare le norme di prevenzione vigenti e di adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi;
- g. ad organizzare, prima dell'avvio del servizio, un incontro di presentazione del servizio stesso diretto a tutti i propri dipendenti per illustrare loro gli oneri contrattuali e le specifiche tecniche delle prestazioni da eseguire, al quale potrà partecipare il personale

di Trentino trasporti S.p.A..

Art. 16 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

La Locazione del servizio sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con l'attribuzione di **100 punti (70 punti per l'OFFERTA TECNICA e 30 punti per l'OFFERTA ECONOMICA)** sulla base dei criteri di valutazione e relativi pesi appresso indicati, mediante l'applicazione del **metodo aggregativo compensatore** in ragione di quella più favorevole per Trentino trasporti S.p.A..

L'offerta, secondo detti criteri, sarà determinata sulla scorta dei sotto elencati parametri convenzionali riportati nella tabella a seguire per ciascuno dei quali è indicato il massimo punteggio ottenibile.

CRITERIO	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	70 punti
Offerta economica	30 punti
TOTALE	100 PUNTI

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			
ELEMENTI QUALITATIVI: OFFERTA TECNICA		Parziale	Tot
1	<i>PROGETTO LAY OUT</i>	25	70
2	<i>TEMPO OFFERTO PER L'ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO</i>	10	
3	<i>SERVIZI OFFERTI AL CLIENTE</i>	26	
4	<i>ESTENSIONE DEL SERVIZIO BAR OLTRE L'ORARIO MINIMO 7.30 – 19.00</i>	9	
ELEMENTI QUANTITATIVI: OFFERTA ECONOMICA			30
<i>AUMENTO UNICO PERCENTUALE SULL'OFFERTA DI GARA</i>			

La commissione per la valutazione dei singoli punti sopra indicati, da attribuire all'offerta tecnica, avrà a disposizione 6 (sei) voti che avranno i seguenti pesi:

Nulla	peso	0,00
Insufficiente	peso	0,20
Sufficiente	peso	0,40
Buono	peso	0,60
Distinto	peso	0,80
Ottimo	peso	1,00

Il calcolo delle operazioni aritmetiche, relative al calcolo per l'assegnazione dei punteggi e i relativi risultati, verrà effettuato con un numero di cifre decimali pari a 2 (due) (arrotondato per eccesso se la terza cifra è uguale o maggiore di 5 e per difetto se inferiore).

Il metodo aggregativo compensatore, prevede la sommatoria dei coefficienti attribuiti per ciascun criterio, ponderati per il peso relativo del criterio. A ciascun candidato il punteggio viene assegnato sulla base della seguente formula:

$$P(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

P(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

Σ_n = sommatoria.

La valutazione delle offerte in relazione ai criteri tecnici di **natura qualitativa** sarà effettuata mediante l'attribuzione, secondo il metodo che prevede l'assegnazione di un punteggio

discrezionale da parte di ciascuno dei componenti della Commissione.

I coefficienti, variabili da zero a uno, da assegnare a ciascun criterio avente natura qualitativa sono determinati:

- mediante attribuzione discrezionale di un coefficiente (da moltiplicare poi per il punteggio massimo attribuibile in relazione al criterio), variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario di gara;
- una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun concorrente, viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti.

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di **natura quantitativa** quale il prezzo, viene assegnato a ciascun candidato il punteggio sulla base dell'offerta in aumento

$$V(a)_i = A_i / A_{max}$$

Dove:

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

A_i = Valore in percentuale (in aumento) offerto dal concorrente i-esimo;

A_{max} = Valore in percentuale (in aumento) dell'offerta più conveniente;

Dalla sommatoria dei punteggi qualitativi e di quelli quantitativi sarà definita, conseguentemente, la graduatoria ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta. Nel caso di più offerte che abbiano riportato un punteggio complessivo uguale, verrà individuato migliore offerente il concorrente che abbia riportato il maggior punteggio nell'offerta tecnica. Nel caso di ulteriore parità si procederà all'individuazione del migliore offerente mediante sorteggio pubblico. Le stazioni appaltanti possono decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

16.1 VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

L'Offerta Tecnica" dovrà contenere, **pena l'esclusione dalla selezione**, una **Relazione tecnica**, in modo conforme alle indicazioni di seguito specificate: redatta in lingua italiana e non eccedente **3 fogli** formato A3 (2 facciate per foglio), in formato PDF elettronico contenuto su supporto informatico (formattato in modo da consentire ricerche

per mezzo di "parole chiave"), diviso in capitoli numerati e denominati in base ai criteri di valutazione tecnica di cui nel seguito.

Ai fini dell'aggiudicazione, si precisa che farà fede esclusivamente il formato cartaceo.

Per ogni elemento di valutazione dovrà essere predisposto un apposito capitolo, ben distinto dagli altri.

La Commissione giudicatrice sospenderà l'esame del documento alla fine del **terzo foglio** ed esprimerà la sua valutazione esclusivamente sulle pagine esaminate.

Eventuali fogli illustrativi, promozionali, brochure, ecc. che il concorrente intende allegare non rientrano nelle predette pagine: la Commissione non ne terrà conto ai fini della valutazione complessiva dell'offerta.

La relazione dovrà esporre, in modo completo e dettagliato, gli aspetti oggetto di valutazione, secondo il lo schema seguente.

1 - PROGETTO LAY OUT

Contenente il layout degli arredi, delle attrezzature e di quant'altro sarà necessario fornire per svolgere regolarmente il servizio di bar e ristorazione.

La **Relazione tecnica** dovrà contenere **in allegato un progetto grafico di massima (massimo 3 facciate formato A3)**, che illustri l'allestimento e l'arredamento dei locali con le relative attrezzature.

Sarà valutato discrezionalmente dalla Commissione giudicatrice quanto esposto nella **Relazione tecnica**, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- ☐ funzionalità globale del lay out proposto, in relazione alle attività previste e alla razionale utilizzazione dei locali e degli spazi esterni concessi;
- ☐ caratteristiche estetiche dell'arredo.

2 - TEMPO OFFERTO PER L'ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO

La **Relazione tecnica** dovrà contenere il tempo stimato per l'attivazione del servizio dalla data di consegna dei locali, comprensivo dei giorni necessari all'allestimento ed arredamento degli stessi. L'offerente dovrà proporre in offerta il numero di giorni complessivi offerti per la attivazione del servizio, fissato in un massimo di 150 giorni naturali e consecutivi.

Viene assegnato a ciascun candidato il punteggio sulla base dei giorni offerti in diminuzione, espressi in percentuale, tramite interpolazione lineare tra il tempo minimo e quello massimo

$V(a)_i = R_i / R_{max}$

Dove:

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

R_i = Valore in percentuale (ribasso) offerto dal concorrente i-esimo;

R_{max} = Valore in percentuale (ribasso) dell'offerta più conveniente;

Quando il concorrente i-esimo non effettua alcun ribasso temporale R_i assume il valore 0, così come il coefficiente $V(a)_i$; mentre per il concorrente che offre il maggiore ribasso temporale, $V(a)_i$ assume il valore 1

3 – SERVIZI OFFERTI AL CLIENTE

Sarà valutato discrezionalmente dalla Commissione giudicatrice quanto esposto nella **Relazione tecnica**, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- i servizi offerti alla clientela, a titolo indicativo e non esaustivo (bar, rivendita tabacchi e giornali, ristorazione, gelateria ecc.);
- iniziative volte a migliorare la qualità dell'offerta alla clientela

4 - ESTENSIONE DEL SERVIZIO BAR OLTRE L'ORARIO MINIMO 7.30 – 19.00

La relazione tecnica dovrà contenere l'eventuale estensione del servizio oltre le ore 19:00 nonché l'estensione del servizio ai giorni feriali di sabato e festivi.

Verrà assegnato un punteggio di 3 punti per ogni ora serale di prolungamento del servizio fino ad un massimo di 9 punti corrispondente all'apertura sino alle ore 22.00.

16.2 VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'Offerta Economica dovrà contenere:

1. L'offerta economica deve indicare la percentuale di **aumento unico offerto** tanto in cifre quanto in lettere rispetto all'importo del canone minimo mensile posto a base di gara e pari ad € 800,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT;
 - a. L'indicazione in lettere dovrà limitarsi a riportare la cifra in linguaggio aritmetico (esempio 15,75% dicesi quindicivirgolasettecentocinquanta). In caso di discordanza tra la percentuale indicata in lettere e quella indicata in cifre sarà ritenuta valida quella indicata in lettere. **L'aumento deve essere formulato con un numero massimo di cifre decimali pari a 2 (due) (le cifre oltre la**

seconda cifra decimale non verranno prese in considerazione e non si procederà a nessun arrotondamento).

Art. 17 PENALI

Il solo fatto del mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, decorso il tempo massimo di tolleranza di 10 (dieci) giorni dalla scadenza di pagamento, costituisce automaticamente il Locatario in mora, in ogni caso e qualunque ne sia la causa, con la conseguente possibilità di immediata risoluzione del contratto, a suo danno e spese, senza bisogno di diffida o speciale atto di costituzione in mora.

La violazione della clausola di cui all'art. 5 "*DIVIETO DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI IN LOCAZIONE, DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBAPPALTO DEI SERVIZI*" del presente disciplinare, produrrà di diritto la risoluzione del contratto.

In entrambi i casi si avrà la perdita, per risarcimento danni, del deposito cauzionale, salva sempre la facoltà attribuita a Trentino trasporti di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito.

In entrambi i casi, sarà inibito al personale del concessionario l'ingresso nei locali dell'esercizio, con cessazione immediata della continuazione di gestione, senza preavviso e senza risarcimento.

Per eventuali inadempienze e inosservanze alle condizioni contrattuali stabilite dagli articoli 8 "Orario di apertura" e 11 "Interruzione nell'esecuzione del servizio", Trentino trasporti ha la facoltà di applicare penali giornaliere di € 50.

Per ogni altra inadempienza contrattuale, fatta salva la risoluzione del contratto per gravi e reiterate inadempienze delle stesse condizioni contrattuali, Trentino trasporti ha la facoltà di applicare una penale variabile da 100 a 300 €.