



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

AREA TERRITORIO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI

Servizio Patrimonio e Demanio

CAPITOLATO

**PER LA LOCAZIONE DEL
“BAR – RISTORANTE”**

**SITUATO PRESSO GLI IMPIANTI SPORTIVI
COMUNALI DI VIA SERRA N°41**

ARTICOLO 1

(Oggetto dell'affidamento)

Il presente capitolato ha per oggetto la locazione dei locali destinati all'attività di Bar Ristorante ubicati all'interno dell'area sportiva comunale di via Serra n° 41 ed è strettamente connessa alle attività sportive, culturali e sociali che in esso potranno avere luogo ed ha lo scopo di valorizzare le funzione sociale e di centro di aggregazione della struttura comunale per tutti i fruitori.

La struttura è composta, come da planimetria allegata, da:

- Locale Bar
- Locale deposito
- Locale cucina
- Locali dispensa
- Spogliatoio e servizi igienici personale
- Sala da pranzo
- Utilizzo dei servizi igienici per l'utenza situati al piano superiore
- Area esterna dehor antistante alla sala (circa 100 mq)

Il rapporto contrattuale si configura come contratto di locazione

ARTICOLO 2

(Durata della gestione)

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a partire dalla data di stipulazione del relativo contratto, e si rinnoverà tacitamente per la durata di anni 6 (sei) se una delle parti non darà disdetta all'altra a mezzo raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

La consegna dei locali per l'inizio dell'attività potrà essere effettuata solo ad avvenuto deposito della cauzione definitiva e di tutti gli altri documenti richiesti in sede di gara.

ARTICOLO 3

(Conduzione del Bar - Ristorante)

Per il periodo di validità del contratto, verrà rilasciata all'appaltatore, apposita autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Alla scadenza del contratto, la suddetta autorizzazione rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale senza riconoscimento di alcun diritto di avviamento.

In considerazione della preminente finalità pubblica del presente appalto di gestione del Bar – Ristorante, l'autorizzazione amministrativa rilasciata per la relativa gestione non è trasferibile all'esterno dei locali oggetto del presente affidamento, pena – i sensi dell'art.

1456 del Codice Civile – la risoluzione automatica del contratto di locazione nonché alla revoca della relativa autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande.

Gli alimenti e le bevande da somministrare saranno quelli previsti dall'autorizzazione all'apertura del bar.

E' vietata l'introduzione di giochi elettronici quali videopoker, slot machine e similari.

L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione da parte del gestore delle necessarie autorizzazioni, nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia.

Il gestore, in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico – sanitarie previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali adempimenti in merito.

Senza la preventiva autorizzazione del Comune, non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

ARTICOLO 4

(Requisiti di ammissione alla gara e criterio di aggiudicazione)

Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al concorrente, se trattasi di persona fisica o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società od loro delegati:

- il possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs 26.03.2010, n. 59 e s.m.i.;
- il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere dichiarato dai partecipanti alla gara mediante autocertificazione resa sui modelli allegati al Bando di Gara.

L'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di competenza non deve essere necessariamente posseduta al momento della presentazione dell'offerta. L'aggiudicatario dovrà dimostrare, pena decadenza dell'aggiudicazione, l'avvenuta iscrizione in detto registro prima della stipulazione del contratto, producendo il relativo certificato di iscrizione.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata secondo le modalità specificate nell'elaborato "Bando di Gara".

Il prezzo di locazione dei locali è soggetto ad IVA e sarà adeguato annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT.

L'assunzione della gestione, di cui al presente capitolato, da parte dell'aggiudicatario, implica la conoscenza di tutte le norme generali e particolari che lo regolano e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sul giudizio del partecipante circa la

convenienza di assumere il servizio anche in rapporto al prezzo offerto rispetto al prezzo base stabilito dall'Ente.

ARTICOLO 5 (Normativa di riferimento)

I servizi effettuati dall'appaltatore dovranno essere conformi a tutte le normative vigenti in materia, regionali, nazionali e/o comunitarie.

Nel caso in cui vi fossero contrasto tra le disposizioni del presente capitolato e le statuizioni normative, anche sopravvenute di efficacia primaria, prevarranno queste ultime.

ARTICOLO 6 (Pagamento del corrispettivo)

Il corrispettivo dovuto dall'aggiudicatario per la gestione/locazione del Bar Ristorante, dovrà essere versato mensilmente entro il 10 di ogni mese.

Allo stesso sarà applicata l'IVA in misura di legge.

ARTICOLO 7 (Cauzione)

A garanzia della corretta esecuzione del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, prima della stipula del contratto, cauzione definitiva pari a 12 (dodici) mensilità, che potrà essere prestata mediante deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale o in alternativa mediante fideiussione bancaria.

In caso di prestazione mediante fideiussione bancaria, questa dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- la validità per tutta la durata contrattuale e/o comunque sino allo svincolo da parte del Comune di Spotorno;
- l'assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare al Comune di Spotorno l'importo della cauazione su semplice richiesta scritta, ENTRO 15 GG. DALLA RICHIESTA, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta;
- in caso di utilizzo parziale, la cauazione dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

ARTICOLO 8 (Impianti ed attrezzature)

La Gestione del Bar Ristorante dovrà essere svolta dall'aggiudicatario con propri capitali, mezzi tecnici e con proprio personale, mediante la propria organizzazione e a proprio rischio.

La struttura viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'aggiudicatario dovrà:

- dotare i locali degli arredi ed attrezzature necessarie ai fini della gestione del Bar Ristorante;
- verificare ed eventualmente aggiornare, secondo le normative vigenti, gli impianti elettrici, idrosanitari e quant'altro si renda necessario allo scopo dello svolgimento dell'attività di ristorazione;
- produrre entro mesi 3 dall'aggiudicazione definitiva, le certificazioni relative agli impianti di cui al punto precedente.

Alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere liberati da tutti i beni di proprietà della ditta. Eventuali arredi fissi e/o abbellimenti non asportabili, realizzati esclusivamente previo assenso da parte dell'Ente, dovranno essere lasciati nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, senza diritto da alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza contrattuale.

E' vietato qualsiasi intervento diretto a modificare o alterare la struttura e le relative pertinenze, senza il preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà diritto a richiedere il ripristino a spese del gestore, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione potrà rivalersi sulla cauzione definitiva.

ARTICOLO 9 **(Manutenzione Ordinaria – Spese Ordinarie)**

La manutenzione ordinaria e la pulizia dei locali oggetto d'affidamento, compresi i servizi igienici posti al piano superiore dei locali ad uso della clientela del Bar Ristorante, nonché l'area esterna pertinenziale adibita a dehor, sono a carico del locatario.

Tutte le spese di esercizio, imposte, tasse comunali, canoni per fognatura, energia elettrica, acqua, gas e le spese di manutenzione e riparazione ordinaria in generale, sono a carico del gestore.

A tal fine il gestore dovrà provvedere alle necessarie volture e/o attivazioni a suo carico, entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

L'eventuale attivazione ed intestazione della linea telefonica all'interno dei locali, è a carico del gestore a cui competeranno le spese di contratto, di canone e di traffico telefonico.

ARTICOLO 10 **(Manutenzione Straordinaria)**

La manutenzione straordinaria dei locali, è a carico dell'Amministrazione Comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa della ditta.

I locali, nello stato di fatto in cui si trovano, vengono verificati ed accettati dalla ditta al momento dell'effettuazione del sopralluogo propedeutico alla partecipazione alla procedura di gara.

ARTICOLO 11 **(Modalità della Gestione)**

La Gestione del Bar – Ristorante dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme disposte dall'Amministrazione Comunale:

- 1) Apertura ed esercizio del Bar Ristorante, con l'osservanza dei seguenti orari minimi giornalieri:

Lunedì	Giornata di riposo settimanale	
Martedì	15:00	24:00
Mercoledì	15:00	24:00
Giovedì	15:00	24:00
Venerdì	15:00	24:00
Sabato	14:00	24:00
Domenica	In concomitanza con l'effettuazione di gare, incontri o manifestazioni organizzate dall'Amministrazione Comunale e/o da altre A.S.D. operanti all'interno dell'area sportiva comunale	

- 2) Verrà consentito su richiesta del gestore, previo accordo scritto con l'Amministrazione Comunale, l'ampliamento e/o variazione dei suddetti orari di apertura e chiusura;
- 3) In occasione di manifestazioni scolastiche, sportive o ricreative organizzate dalla stessa Amministrazione Comunale, ovvero da parte delle associazioni operanti sul territorio comunale da effettuarsi in orari diversi da quelli di apertura sopracitati, il gestore è obbligato ad assicurare la piena disponibilità del Bar Ristorante, previa comunicazione almeno 10 gg. prima, della giornata programmata;
- 4) Il gestore dovrà prevedere uno sconto del 10% sui prezzi di listino applicati al pubblico, a favore dei fruitori dell'area sportiva comunale, regolarmente tesserati ad una delle A.S.D. operanti nell'area sportiva comunale. A tale scopo il gestore potrà verificare l'effettivo diritto a tale sconto, richiedendo l'esibizione del relativo tesserino;
- 5) Le parti si riservano di modificare gli orari in base all'effettiva richiesta del servizio;
- 6) Il gestore sarà tenuto ad affiggere un cartello con indicazione degli orari di apertura del locale.

ARTICOLO 12
(Obblighi a carico del Gestore - Divieti)

Il gestore è tenuto a:

- mantenere la struttura affidata in locazione in perfetto stato di conservazione;
- esporre, all'interno del locale i prezzi al pubblico;

Il listino dei prezzi dovrà essere esposto nel locale in modo da consentirne una facile lettura e dovrà altresì indicare in maniera ben visibile, lo sconto previsto nella misura del 10% a favore dei clienti tesserati ad una A.S.D. operante nell'area sportiva comunale.

Gli impianti e tutte le dotazioni in genere, di proprietà del gestore destinate al servizio, dovranno essere di buona qualità, mantenute sempre in perfetto stato di efficienza e sostituite quando necessario.

Il gestore dovrà mantenere i locali, i servizi igienici, le vetrate, i serramenti, nonché i mobili e tutto il materiale destinato all'espletamento del servizio, in uno stato decoroso e di perfetta pulizia, rispettando le norme in materia di igiene.

E' fatto divieto di installare giochi elettronici quali video poker, slot machine e similari.

ARTICOLO 13
(Personale)

L'aggiudicatario potrà provvedere alla gestione del bar, sia attraverso il titolare coadiuvato dai familiari (coniuge, parente o affine entro il terzo grado), sia avvalendosi di dipendenti o soci. In ogni caso, il personale, dovrà essere qualificato ed in numero sufficiente a garantire la funzionalità del servizio.

Agli eventuali dipendenti dovranno essere riconosciute condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL specifico della categoria e nei loro confronti dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi di legge previsti in materia di assicurazioni, assistenziali, previdenziali, antinfortunistiche per sé, eventuali collaboratori e dipendenti.

Il Comune di Spotorno, è manlevato da ogni responsabilità in merito a quanto specificato nel presente articolo.

ARTICOLO 14
(Divieto di cessione del contatto - subappalto)

E' vietata la cessione del presente contratto ed ogni forma di subappalto/sublocazione totale e/o parziale, pena l'immediata risoluzione del contratto l'incameramento della cauzione. In ogni caso responsabile dell'operato dell'eventuale subappaltatore occulto, sarà l'appaltatore sia verso il Comune di Spotorno, sia verso i terzi.

L'appaltatore si obbliga per sé, per i suoi eredi e aventi causa.

In caso di fallimento del gestore, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale di rescindere il contratto, provvedendo a termini di legge.

L'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione stessa nel caso di spese che dovesse sostenere a causa di azioni od omissioni di responsabilità del gestore, fino al completo esaurimento del deposito vincolato. Il gestore sarà tenuto a reintegrare la cauzione.

ARTICOLO 15 **(Assicurazioni)**

Il Gestore è tenuto ad accendere, a propria cura e spese, prima della stipula del contratto di gestione, polizza assicurativa presso primaria Compagnia debitamente autorizzata, a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile nei confronti dei terzi utenti e per incendio delle strutture fisse esistenti.

La suddetta polizza, dovrà essere stipulata per tutto il periodo di durata della gestione e per i seguenti massimali:

- € 2.000.000,00 per ogni sinistro, qualunque sia il numero delle persone decedute o che abbiano riportato lesioni personali o abbiano sofferto danni a cose di loro proprietà, ma col limite di:
- € 1.000.000,00 per ciascuna persona deceduta o che abbia subito lesioni personali; e di:
- € 200.000,00 per danni a cose, anche se appartenenti a più persone.

L'Amministrazione comunale non si assume nessuna responsabilità per furti di materiali di proprietà della ditta appaltatrice custoditi nei locali e così pure per gli effetti personali lasciati nei locali stessi e, comunque, per danni a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 16 **(Oneri a carico del Comune)**

In relazione al presente capitolato, il Comune si impegna esclusivamente alla manutenzione straordinaria dei locali oggetto d'affidamento.

ARTICOLO 17 **(Interruzione)**

Le interruzioni del servizio per causa di forza maggiore non danno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti, purché tempestivamente comunicate alla controparte.

ARTICOLO 18 **(Spese e diritti contrattuali)**

Il presente capitolato costituisce parte integrante del contratto.

Tutte le spese e gli oneri, anche fiscali, relativi alla stipulazione e registrazione del contratto di affidamento della gestione e quelli comunque conseguenti a tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versare nelle Casse comunali, prima della stipula dell'atto stesso, le somme a tal fine richieste dal Servizio comunale competente.

Il Gestore è tenuto al pagamento di ogni altro onere, derivante dall'esecuzione del presente disciplinare, senza alcun diritto di rivalsa.

ARTICOLO 19 (Responsabilità)

L'aggiudicatario si obbliga a sollevare il Comune da qualunque pretesa, azione o molestia che potesse derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi.

L'aggiudicatario è sempre responsabile, sia verso il Comune sia verso i terzi, dell'esecuzione di tutti i servizi assunti.

L'aggiudicatario è responsabile dell'operato e del contegno dei dipendenti e degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potessero derivare al Comune o a terzi.

E' altresì responsabile della moralità e dell'ordine pubblico all'interno dei locale Bar Ristorante e pertinenti.

L'aggiudicatario dovrà attenersi scrupolosamente al disposto di cui all'art.110 del TULPS, vietando nei locali qualsiasi tipo di giochi proibiti (carte e varie) elencati nella tabella di cui alla citata norma.

L'aggiudicatario si impegna a fare applicare, per quanto di sua competenza, quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008.

ARTICOLO 20 (Controlli)

La vigilanza sul corretto svolgimento del servizio competerà all'Amministrazione Comunale, per tutto il periodo dell'affidamento in appalto e sarà esercitata con la più ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei alla stessa.

ARTICOLO 21 (Penalità)

Il gestore, nell'esecuzione di quanto previsto dal presente capitolato, avrà l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge concernenti il rilascio del titolo amministrativo per la gestione.

In caso di mancata osservanza degli obblighi contrattuali, il Comune contesterà al Gestore le inadempienze accertate, assegnandogli un termine perentorio minimo di tre giorni per far pervenire le proprie giustificazioni.

Nel caso che il Gestore non controdeduca nel termine assegnato, oppure fornisca elementi inidonei a giustificare le inadempienze contestate, verrà applicata, per ogni singola

infrazione e a seconda della gravità dell'inadempienza accertata, una sanzione pecuniaria da € 200,00 (Euro duecento/00) ad € 2.000,00 (Eurodueemila/00), determinata a cura del Responsabile dell'Area Territorio Ambiente e LL.PP.

L'eventuale inadempienza contestata successiva alla terza, o – in ogni caso – un'inadempienza valutata grave dal Servizio comunale competente – determinerà la risoluzione di diritto del contratto stesso, ai sensi dell'art.1456 del codice civile, mediante semplice dichiarazione stragiudiziale intimata a mezzo raccomandata a.r., fatto sempre salvo il risarcimento del danno subito dal Comune in conseguenza e delle inadempienze accertate e della risoluzione del contratto, per il quale risarcimento il Comune potrà rivalersi anche sul deposito cauzionale di cui all'art.7

Per le violazioni relative alle norme sulla somministrazione alimenti e bevande e orari, saranno applicate le sanzioni di legge.

ARTICOLO 22 **(Recesso, Decadenza e Revoca della gestione)**

Indipendentemente dai casi previsti dagli articoli precedenti, il Comune ha diritto di promuovere, nei modi o nelle forme di legge, la risoluzione del contratto nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- gravi inadempienze della gestione;
- abbandono della gestione, salvo che per casi di forza maggiore;
- ripetute contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge relative al servizio;
- contegno abitualmente scorretto verso l'utenza da parte del gestore o dal personale adibito al servizio;
- quando la ditta appaltatrice si renda colpevole di frode o in caso di fallimento;
- quando ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti al presente capitolato;
- mancata stipula delle previste assicurazioni;
- mancato pagamento reiterato del corrispettivo nei termini previsti;
- ogni altra inadempienza qui non contemplata e ogni altro fatto che renda impossibile la prosecuzione dell'appalto.

La risoluzione sarà comunicata dall'Amministrazione Comunale con preavviso di 60 giorni a mezzo raccomandata A.R.

Sia il gestore che l'Amministrazione Comunale avranno facoltà di recedere dal contratto. Detta volontà dovrà essere manifestata con preavviso scritto, a mezzo raccomandata A.R., almeno 12 mesi prima dalla data di recesso stesso.

Durante tale periodo il gestore sarà comunque tenuto a garantire l'apertura ed il funzionamento del Bar Ristorante. In tal caso l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande tornerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, senza riconoscimento di alcun diritto di avviamento.

Nei casi previsti dal presente articolo la ditta incorre anche nella perdita della cauzione che verrà incamerata dal Comune di Spertino.

ARTICOLO 23
(Foro competente)

Per tutte le controversie che dovessero sorgere in merito all'esecuzione del presente affidamento è competente il Foro di Savona.

ARTICOLO 24
(Trattamento dati personali)

Ai sensi del vigente Codice per il Trattamento dei dati personali, approvato con D.Lgs. 30/06/2003, n°196, i dati personali forniti dalle ditte partecipanti saranno raccolti presso il Comune per le finalità di gestione dell'aggiudicazione del contratto oggetto del presente bando e saranno trattati anche successivamente all'aggiudicazione finalità inerenti la gestione dello stesso. Con la presentazione e sottoscrizione dell'offerta, si intende autorizzato il conferimento dei dati di cui trattasi.
L'interessato gode dei diritti previsti dal citato Codice.

ARTICOLO 25
(Disposizioni finali)

La ditta si considera, all'atto della presentazione dell'offerta nonché dell'assunzione del servizio, a perfetta conoscenza dell'ubicazione dei locali nonché del loro stato.
La presentazione dell'offerta, da parte della ditta, sarà considerata piena accettazione di tutte le condizioni prescritte nel presente capitolato, nessuna esclusa.

ARTICOLO 26
(Norme di rinvio)

Per quanto non previsto dal presente capitolato, si applicano le norme vigenti in materia ed il Codice Civile.

Spotorno, 22/09/2015

Il Responsabile dell'Area
F.to Geom. Corrado Scrivanti