



**COMUNE DI ROMENTINO
PROVINCIA DI NOVARA**

CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEI LOCALI DESTINATI AD ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE NEL FABBRICATO DI VIA RAFFAELLO SANZIO AL SERVIZIO DEL PARCO SPORTIVO "LIBERI E FORTI"

Art. 1 -Oggetto della concessione

Il presente capitolato disciplina le condizioni dell'affidamento della gestione dei locali di proprietà del Comune, destinati ad esercizio pubblico di tipo c nel fabbricato di Via Raffaello Sanzio al servizio del Parco sportivo "Liberi e Forti", meglio rappresentati nell'allegata planimetria (Allegato 1), da cui risulta un vano ad uso bar per mq. 65,72 – magazzini per mq. 4,00 – preparazione per mq. 6,25 – deposito per mq. 11,00 – spogliatoio e servizio igienico del personale per mq. 9,75 - servizio igienico per il pubblico per mq. 13,20 per complessivi mq. 109,92, ivi compresa l'area circostante.

Arredi, attrezzature ed accessori ivi contenuti non sono di proprietà comunale e non costituiscono oggetto della presente concessione.

I locali hanno destinazione d'uso "commerciale" (bar), contestualmente alla concessione dei locali verrà rilasciata al concessionario, se in possesso dei requisiti richiesti, l'autorizzazione per l'esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande.

L'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è vincolata alla concessione in esame, pertanto al termine della concessione il titolo decadrà definitivamente.

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, ad ogni effetto, di interesse pubblico e per nessuna ragione potrà essere sospeso senza autorizzazione da parte del Comune.

I locali sono concessi al Gestore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dell'immobile ed il suo stato sarà fatta risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, nel momento in cui il Gestore ne prenderà materialmente possesso. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il Gestore si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Art. 2 -Durata della concessione

L'appalto è concesso per un periodo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data che verrà fissata nel provvedimento di indizione della gara e comunque non prima della data di stipulazione del contratto. Non è ammesso il tacito rinnovo.

In caso di recesso o rescissione anticipati rispetto alla scadenza, l'Amministrazione Comunale, prima di procedere ad una nuova gara, potrà esperire le procedure per l'affidamento del servizio nel rispetto della graduatoria formata con la procedura originaria di affidamento.

Art. 3 – Canone, pagamento e adeguamento

Il canone annuale di concessione posto a base di gara è pari ad euro 9.000 (novemila) (oltre IVA di legge).

Il canone annuale di concessione è da pagarsi in due rate semestrali anticipate con scadenza rispettivamente 31 gennaio – 31 luglio.

Il canone sarà aggiornato annualmente, ope legis, a decorrere dall'inizio del secondo anno di concessione. Le variazioni in aumento del canone sono pari al 100% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale; il mese di riferimento è gennaio dell'anno precedente.

Art. 4 – Locali e aree in concessione

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano, con allacciamento di energia elettrica ed acqua potabile.

Il fabbricato necessita degli interventi di seguito indicati, che saranno eseguiti a cura del Comune prima dell'inizio della concessione:

1. Ripristino guarnizioni botole sul tetto
2. Verifica della conformità dell'impianto elettrico del locale bar (ex portico)

Gli ulteriori interventi di seguito indicati dovranno essere eseguiti a cura e spese dell'affidatario sotto il controllo del Comune entro il primo anno della concessione:

- A. Sostituzione dispositivo crepuscolare che governa le luci del parchetto
- B. Verifica ed eventuale sostituzione degli irrigatori del parchetto
- C. Ripristino del quadro elettrico degli irrigatori del parchetto
- D. Verifica e ripristino dello scorrimento cancello in Via De Gasperi
- E. Sostituzione delle copertine rotte sul muretto di recinzione
- F. Ripristino dei punti di chiusura fallati della rete di recinzione in metallo in Via De Gasperi e totale riverniciatura della stessa
- G. Ripristino apparati illuminanti area esterna

Tutti gli interventi sull'immobile e sull'area del parco rimarranno alla scadenza del contratto di proprietà del Comune di Romentino. Il concessionario non potrà apportare innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

Eventuali migliorie autorizzate verranno comunque acquisite dal Comune senza diritto per il concessionario a compensi e/o rimborsi. Il concessionario espressamente rinuncia, fin da ora, ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui sopra.

Eventuali lavori di adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza sia degli impianti che della struttura o qualsiasi altro intervento di miglioria devono essere effettuati a cura e spese del concessionario.

Art. 5 - Requisiti di partecipazione

La gestione dell'esercizio sarà affidata dal Comune ad un soggetto imprenditoriale costituito o come ditta individuale o in forma di società di qualsiasi tipo.

Il gestore dell'esercizio, sia esso società o ditta individuale e gli eventuali loro preposti, dovranno possedere alla data della presentazione della domanda i requisiti soggettivi morali e professionali, richiesti dalla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande - Legge Regionale n. 38/2006 e D.Lgs. n. 59/2010 (vedere art. 71 D.Lgs. n. 59/2010).

Art 6 -Obblighi del concessionario

Sono a carico del concessionario :

- a. il canone di concessione nella misura offerta e con le modalità e termini descritti nel presente capitolato;

- b. le spese per i contratti di utenza di acqua, energia elettrica, telefono e quant'altro possa essere ritenuto necessario, oltre ai relativi consumi: le utenze saranno intestate direttamente al concessionario;
- c. le imposte e tasse relative all'esercizio dell'attività, nonché la tassa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- d. gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli di manutenzione straordinaria indicati all'articolo 4, relativi ai locali. Il concessionario dovrà altresì segnalare tempestivamente in forma scritta al Comune malfunzionamenti, guasti, danni e quant'altro richieda interventi che trascendono l'ordinaria manutenzione;
- e. gli interventi di manutenzione ordinaria relativi all'area del parco. Tali interventi consistono in: taglio dell'erba, delle siepi e potatura degli alberi, tinteggiatura e piccole riparazioni delle giostrine per bambini e degli arredi, eventuali trattamenti contro animali infestanti nonché eventuali sanificazioni dettate da emergenze sanitarie;
- f. gli eventuali lavori di adeguamento degli spazi derivanti da eventuali richieste/prescrizioni dell'A.S.L. In ogni caso l'esecuzione di tali lavori non daranno diritto al concessionario a pretendere alcuna riduzione del corrispettivo pattuito;
- g. l'espletamento delle formalità presso il Comune di Romentino per ottenere il rilascio delle autorizzazioni amministrative di pubblico esercizio di cui alla legge regionale 26 luglio 2003, n. 14 e salvo modifiche intervenute, in qualità di concessionario pro tempore, presentando la necessaria documentazione richiesta. Il concessionario riconosce che le autorizzazioni amministrative anzidette sono di esclusiva pertinenza degli esercizi oggetto della presente concessione e non sono trasferibili. Alla scadenza della presente concessione e comunque in caso di anticipata cessazione verrà meno la titolarità delle autorizzazioni di pubblico esercizio senza che il concessionario possa accampare sulle medesime alcun diritto, dovendo obbligatoriamente restituirle al Comune di Romentino;
- h. rispettare gli orari d'apertura del parco come fissati dalla Giunta Comunale, indipendentemente dall'orario d'apertura del bar;
- i. per eventuali concerti o spettacoli con accompagnamento musicale organizzati nell'area del parco dovranno essere rispettate le norme di Pubblica Sicurezza in fatto di orari, salvo diversa autorizzazione del Comune. In ogni caso il concessionario è tenuto a limitare al massimo tutte le attività che arrechino disturbo alla quiete;
- j. il concessionario deve mantenere esposto in modo chiaro, leggibile e visibile il listino dei prezzi applicati.

Art. 7 – Norme gestionali ed oneri del concessionario

Il concessionario assume i seguenti ulteriori obblighi:

- a. è responsabile della pulizia dei locali e dell'area concessa;
- b. effettuerà lo svuotamento giornaliero, o anche più frequente secondo le necessità, dei cestini a servizio dell'attività dell'esercizio pubblico e del parco, assicurando il rispetto della raccolta differenziata dei rifiuti ivi contenuti;
- c. potrà sostituire o incrementare l'arredamento del bar e del parco a proprie spese solo previa autorizzazione dell'Amministrazione. Eventuali migliorie apportate rimarranno all'Amministrazione;
- d. non può manomettere gli impianti esistenti. Ogni eventuale modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dal competente ufficio comunale e dovranno essere prodotte le certificazioni di legge a carico di chi effettuerà i lavori;
- e. dovrà utilizzare i locali evitando atti che possano pregiudicare la buona conservazione e creare turbativa a manifestazioni o attività in svolgimento presso il Parco;
- f. è tenuto allo scrupoloso rispetto delle normative in materia di somministrazione alcolici e superalcolici e non potrà installare apparecchiature da giochi di qualsiasi tipo;
- g. il gestore è tenuto a conoscere, rispettare e far rispettare gli orari di apertura del Parco sportivo "Liberi e Forti" così come segue:

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Periodo estivo | dalle ore 07:00 alle ore 22:00 |
| Periodo invernale | dalle ore 07:00 alle ore 20:00. |

Art. 8 - Osservanza delle condizioni normative e contributivi risultanti dai contratti collettivi di lavoro

Il concessionario deve, a sua cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e della dignità dei lavoratori.

Il concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro vigenti durante tutto il periodo della validità della concessione, nonché di applicare tutta la normativa in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro.

Articolo 9 -Obblighi del Comune

Il Comune metterà a disposizione del concessionario i locali e le aree di cui all'articolo 1.

Il Comune rilascerà nei tempi previsti per legge le autorizzazioni sanitarie ed amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività prevista.

Articolo 10 –Controlli

Il Concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

Art. 11 – Divieto di cessione e sub-concessione

E' fatto divieto al concessionario di cedere o sub concedere la concessione, in tutto o in parte, a terzi così come non potrà adibire i locali a lui concessi ad uso diverso da quello indicato nel presente capitolato.

Art. 12 – Responsabilità e Assicurazioni

Il Gestore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi od al Comune in dipendenza della gestione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi.

E' obbligo del Gestore, pertanto, munirsi di polizza assicurativa di responsabilità civile, per coprire tutti i rischi per danni a terzi, agli impianti ed alle attrezzature presentandone una copia al Comune al momento della sottoscrizione del contratto ed una copia della quietanza del versamento del premio annuale entro 30 giorni dalla scadenza annuale.

Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi.

Articolo 13 -Recesso dal contratto

A decorrere dal secondo anno successivo all'affidamento del servizio è consentito al concessionario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata A/R, fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

In caso di recesso nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dal Comune al concessionario uscente.

Nel caso in cui il gestore dell'esercizio si trovi all'improvviso e per sopravvenuta causa di forza maggiore nell'impossibilità di continuare nelle attività previste dal presente capitolato, l'Amministrazione Comunale provvederà alla prosecuzione dell'attività secondo quanto stabilito all'articolo 2, 2° comma.

La cauzione prestata sarà svincolata entro 90 (novanta) giorni dalla cessazione dell'attività, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del gestore del servizio.

Art. 14 - Risoluzione del contratto - Clausola risolutiva espressa

Il Comune vigilerà sull'andamento della gestione degli impianti con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione degli impianti potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilirsi di comune accordo.

Il Comune potrà risolvere il contratto ex articolo 1456 c.c. per una delle seguenti cause risolutive espresse:

- a. Ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al gestore almeno due volte per ogni singola stagione e non risolte nemmeno in seguito a diffida formale dell'Amministrazione;
- b. Ripetute violazioni degli obblighi di cui agli artt. 6 e 7;
- c. interruzione immotivata dell'attività;
- d. perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità delle autorizzazioni;
- e. cessione dell'attività a terzi ;
- f. mancato pagamento del canone entro due mesi successivi a quello di riferimento
- g. mancato rinnovo della cauzione dopo i primi 5 anni ai sensi del successivo articolo 16.

Nel caso che si riscontrino gravi manchevolezze agli obblighi assunti dal gestore del servizio con il contratto o anche manchevolezze di non eccessiva gravità ma reiterate e tali da compromettere il raggiungimento degli scopi che il Comune si è prefisso, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione delle manchevolezze al gestore del servizio ed assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio. Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.

In caso di risoluzione del contratto il Concessionario non avrà diritto a compensi od indennità per alcun titolo ed al Concedente sarà riservata ogni azione per risarcimento danni. Il concessionario uscente avrà diritto di asportare dall'esercizio tutto quanto di proprietà esclusiva.

Per lo svincolo della cauzione si procederà secondo quanto previsto all' articolo 13.

Art. 15 – Penalità

La risoluzione di diritto della concessione conseguita in applicazione del disposto di cui all'articolo precedente, comporterà a carico del Concessionario (ed il corrispondente diritto della Concedente ad esigerla) il pagamento di una penale pari ad € 3.000,00 (euro tremila), fatti salvi i maggiori danni subiti dalla Concedente.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'azienda alla Concedente, in seguito alla risoluzione, per qualsiasi motivo o causa o scadenza del contratto, sarà dovuta dal Concessionario alla Concedente, ai sensi dell'articolo 1382 e ss. c.c., una penale di € 50,00 (euro cinquanta/00), fatti salvi tuttavia i maggiori danni derivanti dal ritardo.

Per ogni altra singola violazione contrattuale sarà dovuta una penale di € 100,00 (euro cento).

Le penalità suindicate sono applicate con provvedimento scritto della Concedente e pagate dal Concessionario unitamente al canone dovuto per il terzo mese successivo a quello della comunicazione.

Art. 16 – Garanzie

A garanzia dell'esatta osservanza delle clausole contrattuali, l'aggiudicatario sarà tenuto a costituire, contestualmente alla stipula del contratto, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 10% del canone previsto per l'intero periodo contrattuale la quale:

- dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- dovrà scadere 3 mesi dopo il termine del contratto;
- dovrà contenere l'impegno del fideiussore a reintegrarla automaticamente qualora nel periodo di vigenza contrattuale sia stata parzialmente o totalmente incamerata dalla Amministrazione comunale.

La cauzione dovrà avere una durata pari all'intero periodo concessorio ma potrà essere stipulata per un periodo di tempo di 5 anni e successivamente rinnovata per pari tempo. In tal caso il mancato rinnovo alla scadenza dei primi 5

anni per omissione del concessionario sarà causa di risoluzione del contratto ai sensi del precedente articolo 14. Nondimeno il mancato rinnovo della garanzia da parte del garante a causa di pendenze contrattuali tra garante e garantito non sarà considerato motivo di escussione della garanzia stessa.

La garanzia sarà svincolata alla scadenza dell'appalto con autorizzazione del responsabile del procedimento dopo l'avvenuta riconsegna al Comune dei locali con annesso attrezzature in buono stato.

La garanzia copre il mancato pagamento del canone di concessione nei termini e gli oneri per il mancato o inesatto adempimento contrattuale, ivi compreso il caso in cui il Comune dovesse intervenire sui locali con spese per sgombero o ripristino.

Art. 17 – Controversie

In caso di controversie le parti eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Novara.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comune n. 31 del 10.6.2020