



Il Settore – servizio patrimonio

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER LA CONCESSIONE DEL LOCALE USO BAR DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALL'INTERNO DEL PARCO ALDO MORO

ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO

Oggetto del presente capitolato è la concessione in uso dell'immobile destinato ad attività di somministrazione alimenti e bevande presso il locale comunale sito all'interno del parco pubblico Aldo Moro adiacente il centro anziani A. Guerzoni.

L'immobile è costituito dalle seguenti superfici:

- locale bar + servizi (1 cucina + 1 wc e relativo antibagno) **mq. 48.70**
 - portico (chiuso su due lati) **mq: 45,00**
- area esterna per tavoli e sedie: **mq: 53,00.**

Il concessionario disporrà altresì di bagni per il pubblico siti presso l'immobile di proprietà comunale, posto in prossimità del locale uso bar, utilizzato in parte quale magazzino per cicli e motocicli della Polizia Locale, ed in parte quale gruppo bagni pubblici composti da: n. 5 locali wc, dei quali uno per portatori di handicap, e relativo spazio anti-bagno, **per una superficie di complessivi mq. 30 circa.** Il concessionario che ha la custodia di detti bagni, dovrà comunque consentire l'accesso al pubblico, anche non fruitore del bar.

L'immobile è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande; il locale dovrà essere destinato a tale attività per tutta la durata della concessione, con l'obbligo di riconsegnarlo in perfetto stato manutentivo.

ART. 2 – DURATA

La concessione avrà durata di anni SEI (6), con decorrenza dalla stipula del contratto di concessione. La concessione scadrà automaticamente senza necessità di preavviso o disdetta, fatta salva la possibilità di rinnovo fino all'indizione di nuova procedura di evidenza pubblica e, comunque, per un periodo non superiore a tre (3) anni. **Configurandosi il rapporto contrattuale di natura concessoria, al termine del contratto il concessionario non potrà rivendicare alcuna indennità, compenso o rimborso per la perdita dell'avviamento commerciale.**

È escluso il rinnovo tacito. La facoltà di rinnovo potrà essere esercitata attraverso richiesta scritta da parte del concessionario da recapitare all'ufficio protocollo del Comune entro 180 giorni dalla scadenza prevista del contratto.

ART. 3 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario a sua cura e spese, provvederà:

- al pagamento del **canone di concessione** annuo definito in sede di gara. Il canone di aggiudicazione sarà rivalutato di anno in anno in base agli indici ISTAT sul costo della vita;
- alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presso il SUAP, utilizzando la modulistica regionale (ai sensi dell'art. 79 del Testo Unico sul commercio approvato con LR 22/2019 e ai sensi del D. Lgs. 222/2016), per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l'acquisizione di

qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;

- all'arredamento ed installazione delle attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività secondo il progetto presentato in sede di gara – offerta tecnica;
- alla esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del Comune, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della concessione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal concessionario resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;
- al pagamento di tutte le spese relative all'utenza elettrica, intestando la stessa al concessionario entro 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione; per l'utenza idrica il concessionario dovrà provvedere all'installazione di un contatore a defalco per la rilevazione dei consumi di acqua di competenza. Tali rilevazioni verranno moltiplicate per tariffa (€/mc) in vigore per l'anno di riferimento stabilita da ACEA, ottenendo, quindi, l'entità del rimborso da corrispondere al Comune di Ciampino. L'utenza del gas non è presente. Anche l'attivazione dell'utenza telefonica è a cura e spese del concessionario.
- alla copertura assicurativa RCT e contro gli incendi della struttura;
- al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio;
- alle spese e all'assunzione di responsabilità relativamente al personale addetto al servizio, comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalle Leggi a favore di esso;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D. Lgs. n. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- alla pulizia e agli interventi di manutenzione ordinaria del locale-bar e dello spazio antistante;
- all'osservanza di apertura al pubblico nel rispetto della normativa vigente;
- Alla custodia, la pulizia e la manutenzione ordinaria dei bagni pubblici siti presso l'immobile di proprietà comunale, posto in prossimità del locale uso bar, utilizzato in parte quale magazzino per cicli e motocicli della Polizia Locale, ed in parte quale gruppo bagni pubblici composti da: n. 5 locali wc, dei quali uno per portatori di handicap, e relativo spazio anti-bagno, per una superficie di complessivi mq. 30 circa, consentendo l'accesso al pubblico che frequenta il parco oltre la clientela del bar (il bagno già presente all'interno del suddetto bar viene quindi riservato all'utilizzo da parte del personale lavorante).

ART. 4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO DELL'IMMOBILE

1. Il bar dovrà avere un'apertura minima di 6 giorni su 7.
2. L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.

3. I trattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale (Piano di Zonizzazione Acustica e Ordinanze Sindacali).
4. È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).
5. Il Locatario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, anche in occasione di guasti o inefficienze, provvedendo all'immediata sostituzione delle apparecchiature non funzionanti, anche per motivi di obsolescenza, alle riparazioni e ai ripristini.

ART. 5 – OPERE DI MANUTENZIONE

Al Concessionario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alle loro destinazioni, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, comunicato in seguito a espressa deliberazione che approvi il progetto di esecuzione dell'opera, la quantificazione della spesa, le modalità e le corrispondenti operazioni contabili. Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Concessionario, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o addizioni comunque eseguite dal Concessionario, anche con la tolleranza del Comune. In caso contrario, e a semplice richiesta del Comune, il Concessionario sarà tenuto anche nel corso del rapporto contrattuale al totale ripristino, a tutte sue cure e spese. In ogni caso non saranno ammesse compensazioni con i canoni di concessione che dovranno essere comunque corrisposti alle scadenze indicate. Sono a carico del Concessionario tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro degli immobili e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile. Il Comune ha la facoltà di verificare che gli interventi di manutenzione siano effettivamente eseguiti, e in caso contrario, di intervenire in danno addebitandone le spese al Concessionario.

ART. 6 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE

Ai sensi dell'art. 103 D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. l'operatore economico aggiudicatario della gara, deve costituire una garanzia denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e in misura pari al 100% per cento dell'importo del canone di due annualità.

La cauzione è prestata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi e oneri assunti con il contratto. L'Amministrazione ha, inoltre, il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'appaltatore per le inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nei luoghi di lavoro.

Il pagamento delle somme dovute in base all'atto di fideiussione, sarà effettuato dal garante entro il termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta dal Comune di Ciampino, senza preventivo consenso da parte della Ditta obbligata che nulla potrà eccepire al garante in merito al pagamento stesso.

Il garante rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, codice civile e al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. –

La cauzione si estingue dopo 90 giorni dalla conclusione del rapporto contrattuale.

ART. 7 – OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Concessionario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile per danni arrecati a terzi RCT, a copertura di qualsiasi tipo di danno che dovessero subire persone e/o

cose in conseguenza dell'attività per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 e polizza incendio e rischi accessori, per un valore non inferiore a euro 1.000.000,00.

Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata prima della sottoscrizione del contratto.

ART. 8 – CANONE

Il Concessionario è tenuto al versamento del canone annuale proposto in sede di aggiudicazione. Il canone è soggetto ad IVA come per legge. Detto canone dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate, ciascuna da pagarsi entro il 5 di gennaio ed il 5 di luglio di ciascun anno.

I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo di bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale con la causale: canone di concessione bar del parco.

Il ritardo massimo è di giorni 30 per ogni scadenza, trascorsi i quali il concessionario è tenuto a pagare l'interesse legale corrente.

Il mancato pagamento del canone di concessione oltre 60 (sessanta) giorni comporta la decadenza della concessione, da comunicare in forma amministrativa, a mezzo di PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento o notificata a mezzo dei messi comunali.

Eventuali contestazioni mosse da parte del concessionario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del detto canone nei termini stabiliti.

ART. 9 – DIVIETO DI CESSIONE, DI SUBAPPALTO E SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto al concessionario di sostituire a se altri, nel godimento della concessione a qualsiasi titolo, compresa la cessione e/o affitto d'azienda, ad eccezione della successione a causa di morte; in questo caso gli eredi del concessionario defunto potranno chiedere all'Amministrazione di essere autorizzati a proseguire nel godimento dei locali in concessione fino alla scadenza di questa.

Il subappalto non è consentito.

Pertanto è vietato cedere o sublocare, in tutto o anche solo in parte, il locale affidato, sotto la comminatoria della immediata risoluzione del contratto.

ART. 10 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano senza arredo. L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal Concessionario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

ART. 11 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) per sospensione non autorizzata delle attività di somministrazione per 180 giorni consecutivi;
- b) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto;
- c) quando il Concessionario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- d) quando il Concessionario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;
- e) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;

- f) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento;
- g) per il mancato pagamento del canone di concessione ovvero nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno due rate nel corso del periodo contrattuale.
- h) Per la sospensione o la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.

ART. 12 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Al Concessionario non spetta alcun diritto di prelazione, né in caso di cessione, né in caso di nuovo affidamento, né alla scadenza della concessione. Il Concessionario non ha diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

ART. 13 - STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica amministrativa a rogito del Segretario Comunale e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto dovrà essere presentata la polizza a garanzia di cui all'art. 6 e le polizze assicurative di cui all'art. 7.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione, ivi comprese quelle di registrazione ed i diritti di segreteria, sono a totale carico concessionario, nessuna eccettuata o esclusa, con rinuncia dell'aggiudicatario medesimo ad ogni eventuale diritto di rivalsa.

ART. 14 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Concessionario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Tribunale di Velletri.

ART. 15 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, i dati personali forniti dai partecipanti alla gara 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 per le sole finalità inerenti alla gestione dello stesso. Con la presentazione e sottoscrizione dell'offerta, si intende autorizzato il trattamento dei dati di cui trattasi.