



**COMUNE DI BORGO SAN MARTINO**  
**Provincia di Alessandria**

**CAPITOLATO D'APPALTO PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DEI LOCALI BAR E  
PIZZERIA DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE.**

**ART. 1 - FINALITA' ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Con il presente capitolato l'Amministrazione comunale intende procedere alla concessione del locale bar e del locale pizzeria, siti all'interno del Centro sportivo comunale di Via San Francesco n. 1, entrambi destinati alla somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico. Entrambi i servizi sono rivolti sia agli utenti del Comune, sia alla clientela esterna e occasionale.

Considerato il contesto in cui è inserito, l'attività di somministrazione di bevande ed alimenti dovrà privilegiare la vocazione a luogo di convivialità e di aggregazione.

La licenza è messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale e seguirà la titolarità della concessione. Deve essere garantito il contestuale funzionamento di entrambi gli esercizi, con orari da concordare con l'Amministrazione Comunale, il mancato rispetto della presente clausola potrà essere causa di rescissione anticipata della concessione. L'operatore economico ha facoltà di presentare una proposta tecnica – qualitativa di miglioramento dei locali e/o servizi in cui verranno inseriti anche le relative competenze, tra cui gli anni di esperienza nella ristorazione (Busta A), e l'offerta economica in busta chiusa (Busta B).

E' prevista la possibilità di partecipazione anche alle società in atto di costituzione, con l'obbligo di effettuare l'iscrizione presso la Camera di Commercio entro i 30 gg successivi l'aggiudicazione, la relativa comunicazione dovrà essere inserita nella Busta A;

**ART. 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOCALI**

I locali posti in gara, appartenente al patrimonio del Comune di Borgo San Martino, sono così composti:

a) sala bar;

Il locale-bar in concessione verrà consegnato completo di bancone bar e di tutte le attrezzature cui all'"Elenco Beni", che si intende allegato al presente capitolato per farne parte integrante e sostanziale e materialmente depositato agli atti dell'Ente.

Le attrezzature messe a disposizione dal Comune vengono affidate all'operatore economico nelle condizioni e nella consistenza in cui si trovano alla data della consegna, come risulterà da apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna stessa. I rimanenti arredi e attrezzature dovranno essere acquistati dall'aggiudicatario e, al termine della concessione, resteranno di sua proprietà.

b) sala pizzeria;

Il succitato locale viene consegnato completo di arredi, forno e quant'altro necessita per lo svolgimento dell'attività

c) salone adiacente il locale pizzeria;

### **ART. 3 - DECORRENZA E DURATA DEL CONTRATTO**

La presente concessione ha la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal primo giorno successivo la data di stipula del contratto.

È fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte dell'operatore economico, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la presente concessione per gravi ragioni di interesse pubblico. Il Comune si riserva altresì di prorogare di ulteriori anni 6 (sei) la durata del contratto stesso, qualora vi sia piena soddisfazione del servizio prestato e il canone di concessione rivalutato sia conveniente per il Comune.

### **ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone mensile posto a base di gara è pari a **Euro 800,00**, al netto dell'I.V.A. nella misura di legge, da corrispondere in rate mensili anticipate entro i primi 15 giorni del mese di spettanza. I versamenti saranno effettuati presso la Tesoreria Comunale, nel rispetto della Legge 10.08.2010 n. 136 relativa all'informativa ai Comuni sugli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara o pari all'importo stesso. Il canone mensile è da aggiornare annualmente nella misura dell'indice inflattivo ISTAT riferita al mese antecedente alla data di decorrenza del contratto di locazione.

### **ART. 5 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRESTAZIONI RELATIVE ALLA GESTIONE DEL BAR**

La manutenzione ordinaria è a carico dell'operatore economico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune.

Le migliorie proposte nell'allegato tecnico facente parte del presente capitolato, per l'affidamento della gestione del servizio, al termine della concessione resteranno di proprietà dell'Ente.

L'eventuale manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto negli anni successivi, è a carico dell'operatore economico, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente.

Rientrano inoltre a carico dell'operatore economico tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo all'operatore economico anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rimangono comunque a carico dell'operatore economico i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora l'operatore economico non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria. L'operatore economico si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune. Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

L'operatore economico dovrà garantire l'apertura, e la custodia dei locali-bar.

L'operatore economico dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria nonché alla pulizia dei locali assegnati, comprensivi dell'ambito circostante e della pulizia della zona condominiale (ingresso e scala di accesso al salone sito al primo piano).

- le spese per acqua, illuminazione e riscaldamento relativi ai locali in concessione sono a carico dell'operatore economico, e poiché essendo onerosa la predisposizione di nuove linee e contatori appositi, lo stesso provvederà al rimborso in maniera bimestrale sui consumi effettivi, calcolati da appositi strumenti di rilevazione, i cui dati verranno comunicati dall'amministrazione;

- le spese relative alla manutenzione del montavivande e alle spese S.I.A.E., anticipate dal concedente, saranno rendicontate entro il 30 giugno di ogni anno. L'operatore economico è tenuto a saldare quanto rendicontato entro 30 giorni dalla comunicazione.

Nel caso in cui l'operatore economico risultasse moroso per tre mensilità consecutive l'Amministrazione Comunale potrà rescindere il contratto.

#### ***Art. 6 – LOCALI E ATTREZZATURE***

I locali e relative aree di pertinenza nei quali si devono svolgere i servizi oggetto della concessione sono concessi in uso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per l'esecuzione dei servizi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della concessione, con divieto di ogni altra diversa destinazione, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 12 del presente capitolato.

I locali verranno consegnati con arredi ed attrezzature di proprietà comunale, come indicati nell'allegato inventario (All. A).

Per quanto attiene alla gestione del servizio (come da allegato tecnico), l'operatore economico dovrà provvedere a proprie spese all'allestimento di tutte le attrezzature necessarie per l'espletamento dei servizi previsti, integrando gli arredi e le attrezzature presenti, come risultanti dal precitato elenco (All. A) e che saranno visionabili in sede di sopralluogo. Il materiale eventualmente integrato dovrà essere confacente all'ambiente e conforme alle normative di legge vigenti in materia.

La riconsegna dei locali avviene previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Resta inteso che eventuali danni strutturali rilevabili all'atto della riconsegna, saranno valutati dall'Amministrazione Comunale ed addebitati all'operatore economico mediante apposito verbale di ultimazione e constatazione.

#### ***ART. 7 – OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA***

L'operatore economico si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore). L'operatore economico ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. L'operatore economico deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi. Ai fini della corretta applicazione della normativa in materia di sicurezza, il Comune provvederà a fornire le necessarie informazioni sui rischi specifici esistenti nei locali in concessione, mentre l'operatore economico ha l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi, compresi quelli interferenziali di cui all'art. 26 del citato D.Lgs. 81/2008, da presentare in Comune prima della consegna dei locali.

Il documento redatto dal operatore economico è sottoposto a verifica da parte del Comune, il quale può imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei lavoratori.

#### ***ART. 8 - ONERI OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE***

Sono posti a carico dell'Amministrazione Comunale i seguenti oneri:

- a) manutenzione straordinaria dell'edificio in oggetto con esclusione di quella che si dovesse rendere necessaria a causa di negligenza, incuria o imperizia dell'operatore economico;
- b) assicurazione contro incendi e per la copertura della responsabilità civile derivante dalla proprietà dell'edificio in oggetto.

## ***ART. 9 - CESSIONE DELLA CONCESSIONE - SUBAPPALTO***

L'operatore economico non potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, la concessione di cui al presente bando. Non è ammesso il subappalto. L'operatore economico non può utilizzare gli impianti per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dal presente Capitolato.

## ***ART. 10 – VIGILANZA SUL CONTRATTO***

La competenza a vigilare sulla corretta esecuzione del contratto spetta al Servizio Ragioneria. Il Comune effettuerà dei controlli periodici di propria iniziativa oppure in seguito a eventuali segnalazioni scritte che dovessero pervenire sia da parte del gestore che da parte della clientela del pubblico esercizio.

## ***ART. 11 – INADEMPIMENTI E PENALI***

Qualora si verificassero, da parte dell'operatore economico, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto e dall'offerta presentata in sede di gara, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni all'operatore economico. L'operatore economico deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita all'operatore economico una penale da Euro 100,00 a Euro 500,00 a seconda della gravità dell'infrazione.

## ***ART. 12 – RISOLUZIONE***

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 C.C., il presente contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste. Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte dell'operatore economico, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

## ***ART. 13 – CAUZIONE***

L'operatore economico dovrà costituire cauzione pari a tre mensilità, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto. Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto per effettuare i pagamenti diretti previsti dall'art. 4 e nel caso in cui vengano applicate le penali di cui all'art. 12. In ogni caso la cauzione definitiva è incassata totalmente laddove il Comune si avvalga della clausola risolutiva espressa qualora disponga la revoca della concessione per gravi inadempimenti. La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente atto.

## ***ART. 14 – FIDEJUSSIONE***

A garanzia degli impegni assunti con l'Amministrazione Comunale, l'operatore economico dovrà presentare idonea Polizza Fidejussoria del valore di venti mensilità che dovrà scadere un mese dopo la fine della concessione.

## ***ART. 15 – RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI***

L'operatore economico deve sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati allo stesso ed a terzi nell'espletamento del servizio, in particolare agli utenti del pubblico esercizio considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, il Comune, gli eventuali dipendenti dell'impresa concessionaria che opereranno presso i locali, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura. Per tutta la durata del contratto, l'operatore economico si assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni utilizzati dal medesimo per la prestazione del servizio, anche tenendo conto e adeguandosi ai sistemi di allarme, liberando il Comune da qualsiasi onere o responsabilità.

L'operatore economico deve stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi per un massimale pari a Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) per la copertura dei rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività di cui all'art. 5. L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora l'operatore economico non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

La polizza relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all'immobile è a carico del Comune. Il Comune non può essere considerato in alcun modo depositario dell'arredamento, dei beni e delle provviste che l'operatore economico tiene nei locali assegnati per lo svolgimento del servizio di bar interno, rimanendo la custodia e la conservazione di quanto sopra a totale carico e rischio dell'operatore economico stesso.

## ***ART. 16 – ELEZIONE DOMICILIO***

Per ogni effetto del presente contratto, l'operatore economico elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

## ***ART. 17 – RICHIAMI NORMATIVI***

Per quanto non previsto dalla presente concessione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.