



**COMUNE DI PORTALBERA
PROVINCIA DI PAVIA**

Via Mazzini, 1 - 27040 Portalbera (Pv) - tel. 0385/ 266258 - fax 0385/ 266090
Cod. Fisc. 84000830186 – P. IVA 00475500187

comune.portalbera@legalpec.it tecnico@comune.portalbera.pv.it

UFFICIO TECNICO

**CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE IN USO DEI
LOCALI DEL BAR UBICATO PRESSO IL CENTRO
SPORTIVO CON ANNESSO SPAZIO ESTERNO
ATTREZZATO**

Art.1 – Oggetto

Il presente capitolato speciale ha per oggetto la concessione dei locali di proprietà comunale adibiti a bar, con annesso spazio esterno attrezzato con tavoli/arredi fissi e mobili e campo tennis, ubicati presso il Centro Sportivo posto in Via dei Pioppi 1 a Portalbera - presso il quale l'assegnatario potrà offrire al pubblico pasti pre confezionati, sandwiches e similari nonché servizio bar.

Il concessionario dovrà altresì assicurare servizi “complementari” meglio descritti al successivo articolo 7.

Art.2 – Durata della concessione.

La durata della concessione è stabilita in anni 4 (QUATTRO).

Le attività avranno inizio effettivo dalla data di avvio risultante dal verbale di consegna, dopo la stipulazione del contratto di affidamento. Il verbale di consegna dovrà contenere altresì l'inventario dei beni.

Analogo verbale verrà redatto in occasione della riconsegna dei locali al termine del periodo di affidamento. Il concedente ed il concessionario potranno concordare una proroga tecnica della concessione, alle medesime condizioni contrattuali, per il solo tempo necessario a concludere la procedura di nuova concessione, salvo differente previsione normativa.

Art.3 – Descrizione sommaria delle prestazioni connesse all'attività di bar:

Oltre a quanto previsto ai successivi articoli, ai fini dell'offerta al pubblico dell'attività di cui si tratta, il concessionario dovrà provvedere ad assicurare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande ricompresa nell'autorizzazione rilasciata.

L'attività esercitata è finalizzata alla gestione dei locali da adibire all'esercizio del bar ed agli spazi esterni con campo tennis identificati come **ALLEGATO 1**.

Art. 4. Orario minimo di apertura. Rumori.

Dovrà essere garantito il seguente orario minimo di apertura giornaliera:

dalle ore 11,00 alle ore 19,00, e per il periodo Aprile – Ottobre, garantendo comunque l'apertura durante gli eventi organizzati dal Comune o concordati in situazioni particolari specificate.

Dovrà essere garantito il rispetto delle vigenti normative (anche comunali) in materia di rumori. In ogni caso si dovrà evitare la emissione di rumori molesti e/o che eccedano la normale tollerabilità, ponendone immediata cessazione

In ogni caso i locali dovranno chiudere entro l'orario stabilito dal Comune

Il concessionario potrà fruire del giorno di riposo settimanale, da concordare col Comune di Portalbera.

Art.5 – Modalità di svolgimento dell'attività

Il concessionario provvederà direttamente all'acquisto delle derrate, ma dovrà assicurare costantemente il rispetto dei requisiti di buona qualità e legalità degli stessi.

Il Comune di Portalbera potrà disporre in ogni momento controlli adeguati ad opera delle autorità competenti per la verifica della rispondenza della qualità erogata ai requisiti richiesti dalle vigenti leggi in materia che s'intendono tutte richiamate.

Gli organi preposti al controllo dell'oggetto del contratto sono:

- il Responsabile della competente struttura Comunale a cui vanno indirizzate eventuali segnalazioni;
- i competenti servizi dell'ATS di Pavia ed altri normativamente previsti per la gestione delle adeguate procedure di controllo.

Art.5BIS – Lavaggio stoviglie e pulizia ambienti

Rientrano nelle competenze del concessionario tutte le attività di lavaggio stoviglie e pulizia connesse all'esercizio delle attività previste nel presente capitolato, compresa la pulizia e disinfezione dei servizi igienici che dovranno essere mantenuti puliti e dotati di carta igienica, salviettine e saponi.

La fornitura dei prodotti occorrenti per la pulizia è a carico dell'affidatario che ha altresì la responsabilità della conformità degli stessi alle normative vigenti. I rifiuti dovranno essere raccolti in appositi sacchetti posti in contenitori chiusi con apertura (di norma) a pedale. La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti dovranno essere effettuate con modalità atte a garantire la salvaguardia da contaminazione ed in rispetto delle norme igieniche del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.; e delle direttive comunitarie e regolamenti locali in tema di rifiuti, rifiuti pericolosi, imballaggi e rifiuti da imballaggio.

Dovrà parimenti essere garantita la raccolta differenziata/separata dei rifiuti secondo le vigenti regolamentazioni/disposizioni Comunali.

Art. 6 – Locali, arredi, attrezzature, stoviglie, elettrodomestici

Per consentire il corretto e pieno esercizio delle prestazioni, il Comune di Portalbera metterà a disposizione del concessionario i seguenti locali da impiegare nella gestione:

n. 1 locale ad uso bar - con spazi che l'affidatario ha verificato essere adeguati - munito di bancone ed apparecchiature/elettrodomestici vari, di cui alla apposita lista allegata al verbale di consegna

n. 1 locale ad uso bar con annesso campo da tennis - servizi igienici per il pubblico ossia per utenti normodotati e diversamente abili come da allegata planimetria. **(All. 2)**

I locali e gli arredi, nello stato di fatto in cui si trovano, vengono messi a disposizione del concessionario per tutta la durata dell'affidamento, con l'osservanza di tutte le disposizioni del codice civile. Il concessionario si impegna a non distogliere i suddetti beni dalla gestione del servizio assumendo a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria compresa l'eventuale sostituzione.

Entro i predetti spazi il concessionario dovrà - a sua cura e spese e sotto la propria piena responsabilità - provvedere all'installazione di tutti gli ulteriori arredi, attrezzature, stoviglie (non in plastica), elettrodomestici e quant'altro occorrente se non già fornito dal Comune di Portalbera. Essi dovranno essere conformi alla normativa d'igiene e sicurezza per il personale e per gli utenti come previsto dalla normativa di specie.

Il concessionario presenterà la documentazione necessaria in osservanza a quanto previsto da tutti gli articoli del D. Lgs. n.626/1994, L. 81/2008 e s.m.i.

Il complesso degli arredi, attrezzature, stoviglie ed elettrodomestici non forniti dal Comune di Portalbera, che saranno impiegati nella gestione del presente capitolato, con le relative caratteristiche tecnologiche (marca e modello), dovranno risultare da apposita lista e documentazione da presentare alla stipula del contratto.

Il concessionario dovrà acquisire a sua cura e spese tutte le autorizzazioni e i nulla osta di legge necessari per una gestione sicura e rispettosa della legge.

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alla fornitura di energia elettrica, acqua e gas.

A tal fine il concessionario dovrà – entro e non oltre un mese dall'inizio della gestione e sotto pena di revoca della aggiudicazione – intestarsi le utenze di gas naturale, acqua potabile ed energia elettrica; quest'ultima con riferimento anche alle aree esterne ed alla sala polifunzionale posto che l'energia elettrica sarà erogata tramite pannelli solari installati dal comune.

Art. 7 – Ulteriori oneri a carico del concessionario

Il concessionario dovrà svolgere anche i seguenti servizi complementari:

1. pulizia dei servizi igienici utilizzati dal pubblico durante le manifestazioni, dagli avventori del bar e dai frequentanti il Centro;

2. pulizia e mantenimento, compreso sfalcio erba e pulizia campo tennis, degli spazi esterni come identificato nel **suddetto Allegato 1**;

Tutte le spese per l'approvvigionamento del materiale di pulizia, saponi, salviettine e quant'altro sono a carico esclusivo del concessionario.

Art. 8 – Riconsegna dei locali, arredi ed elettrodomestici

Alla cessazione della concessione, i locali, gli arredi, gli elettrodomestici ed i macchinari tutti di proprietà del Comune di Portalbera ed utilizzati dal concessionario, dovranno essere lasciati in buono stato e funzionanti al Comune il quale si riserva di metterli a disposizione del successivo contraente.

Il concessionario è consapevole che ogni intervento di manutentivo ordinario sull'immobile deve essere autorizzato dal Comune. In ogni caso, il Comune non corrisponderà alcunchè al concessionario a titolo di rimborso delle spese sostenute.

Art. 9 – Manutenzione

Per tutta la durata della concessione la manutenzione ordinaria degli immobili, la manutenzione straordinaria, compresa l'eventuale sostituzione, e l'adeguamento tecnologico delle attrezzature e degli elettrodomestici e di tutti gli impianti saranno a carico del concessionario, il quale, al di là di specifici obblighi di manutenzione e adeguamento tecnologico, è comunque obbligato ad assumere tutte le misure indispensabili o anche solo utili al mantenimento dello standard di servizio fissato da questo capitolato.

Art. 10 – Personale

Il concessionario si avvarrà di proprio personale che impiegherà sotto la propria esclusiva responsabilità.

Il concessionario dovrà comunicare al Comune un responsabile della gestione, che avrà funzione di dirigere la stessa e intrattenere i rapporti con il Comune e che dovrà essere dedicato a tempo pieno alla gestione stessa per tutta la durata dell'affidamento di cui al presente capitolato, senza poter esserne distolto, se non previa indicazione di una figura omologa, che lo sostituisca nelle identiche funzioni per il restante periodo della gestione. Il titolare dovrà fornire apposito elenco del personale dipendente addetto alla gestione di cui al presente capitolato. Tale elenco dovrà essere costantemente aggiornato e dovrà riportare le esatte generalità di ciascun operatore.

Il personale dovrà essere in regola con le disposizioni di legge in materia sanitaria e assicurativa.

Il Comune si riserva il diritto di richiedere controlli da parte degli organismi pubblici preposti.

E' onere del concessionario provvedere alla dotazione di vestiario di lavoro per il personale dipendente, che sia idoneo per pulizia, funzionalità e decoro.

Art. 11 – Oneri a carico del Comune Portalbera

Sono a carico del Comune di Portalbera le spese di manutenzione straordinaria sugli immobili e loro impianti, ad eccezione di quelle sui macchinari, arredi, elettrodomestici dati in uso al concessionario.

Art. 12 – Controlli

Le modalità ed i tempi di svolgimento dei controlli in ordine all'esatto e puntuale espletamento della gestione oggetto del presente capitolato ed alla qualità del servizio reso e degli alimenti erogati, saranno effettuati ad insindacabile giudizio del Comune.

Art. 13 – Prezzi delle prestazioni

I prezzi dei prodotti in vendita dovranno essere esposti in apposita tabella affissa nel locale bar in posizione ben visibile.

E' vietato praticare maggiorazioni dei prezzi correnti tabellati in occasione di manifestazioni sportive o di altro genere che si terranno all'interno della struttura.

Art. 14 – Canone a carico del concessionario

Il concessionario corrisponderà annualmente al Comune di Portalbera un canone mensile di Euro:

- 200,00 minimi per i periodi giugno/novembre
- 100 minimi per i rimanenti periodi dell'anno;

L'onerosità della concessione in uso avverrà a decorrere dal secondo anno posto che - per il primo anno di gestione e stante il carattere "sperimentale" della gestione la cui "funzionalità/appetibilità" si intende verificare - non sarà corrisposto alcun canone.

La decorrenza per il versamento – in rate mensili posticipate - è prevista entro il trentesimo giorno dalla stipula del contratto di concessione. Detto canone sarà indicizzato annualmente secondo gli indici Istat.

La decorrenza dell'uso avverrà a “metà stagione” cioè dal mese di agosto

Art. 15 – Assicurazioni

Il concessionario si obbliga ad adottare tutti gli accorgimenti idonei a garantire costantemente la più completa sicurezza dei luoghi durante l'esecuzione del servizio per l'incolumità delle persone addette ai lavori e dei terzi estranei e provvederà a proprie spese ad assicurare gli impianti ed i locali messi a disposizione dal Comune di Portalbera contro i danni dai rischi per incendi, esplosioni, scoppi anche derivanti da dolo e/o colpa grave.

Allo scopo di tutelarsi contro gli eventi sopra menzionati, nonché al fine di coprire ogni sua responsabilità comunque correlata (foss'anche indirettamente), alla complessiva gestione, il concessionario dovrà stipulare una apposita assicurazione R.C.T. con i seguenti massimali: Euro 1.500.000,00 incendio e scoppio nonché di Euro 2.000.000,00 per evento per lesioni gravi e/o morte.

Il concessionario assume tutta la responsabilità derivante dall'ingestione da parte degli utenti di cibi contaminati ed avariati.

In ogni caso il concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone e alle altre cose comunque provocati nell'espletamento della gestione, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi riconoscimento per danni comunque da esso causati, direttamente o indirettamente, a terzi o al Comune di Portalbera, anche allorché le conseguenze dannose si manifestassero e risultassero percepibili soltanto dopo la cessazione del periodo di gestione e, quanto ai danni causati a terzi, senza diritto di rivalsa e di compensi da parte del Comune di Portalbera. A tal fine il concessionario contrarrà una assicurazione contro i rischi prodotti per colpa grave inerenti alla gestione del bar con un massimale di Euro 250.000,00.

La consegna dei locali all'inizio della gestione non potrà avvenire se non previa consegna al Comune di Portalbera della copia delle polizze assicurative di cui al presente articolo.

Art. 16 – Cauzione definitiva

A garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti, prima della stipula del contratto il concessionario dovrà costituire mediante fidejussione assicurativa o bancaria una cauzione pari a Euro 1.500,00 complessiva.

Il Comune di Portalbera potrà rivalersi sulla cauzione in caso di totale o parziale inadempienza o abbandono del servizio senza che il concessionario possa muovere al riguardo alcuna eccezione e contestazione e fatto salvo per il Comune il diritto di agire per il maggior danno patito. L'ammontare della cauzione dovrà essere immediatamente ripristinato nel suo ammontare originario tutte le volte in cui il Comune di Portalbera dovesse avvalersi della facoltà di prelevarlo in tutto o in parte.

La cauzione verrà svincolata al termine del rapporto contrattuale a seguito di certificazione da parte delle competenti strutture comunali attestante la fine del servizio e la sua regolare esecuzione sino all'ultimo giorno, nonché l'assenza di inadempimenti del concessionario a obbligazioni la cui inosservanza legittimi l'escussione totale o parziale della garanzia di cui al presente articolo.

Art. 17 – Divieto di cessione e di diversa destinazione d'uso

Resta vietata al concessionario, sotto pena di risoluzione automatica del contratto e dell'incameramento totale della cauzione, la cessione e qualsiasi forma di sub-appalto totale o parziale della gestione.

Ove il concessionario muti ragione sociale ovvero subisca trasformazione, fusione o incorporazione societaria, ovvero nel caso di cessione del ramo aziendale comprendente la gestione di cui al presente capitolato, esso dovrà documentare con copia autentica dell'atto notarile il cambiamento della ragione sociale, la trasformazione, la fusione, l'incorporazione o la cessione predetta.

E' fatto divieto al concessionario di destinare i locali a utilizzi diversi quali feste private, riunioni condominiali, ecc. che inibiscano l'uso dei locali al pubblico, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Portalbera.

Art. 18 – Divieto di installazione di apparecchiature atte al gioco d'azzardo

E' fatto divieto al concessionario l'installazione di apparecchiature – ancorchè “legali” - atte al gioco d'azzardo di qualsiasi tipologia.

E' fatto parimenti obbligo di rimozione immediata delle medesime se installate in violazione del precedente articolo.

Art. 19 – Penalità

Il concessionario, ove non adempia agli obblighi contrattuali, ovvero violi comunque le disposizioni del presente capitolato, dovrà pagare una penalità variabile fra Euro 100,00 ed Euro 500,00 in rapporto alla gravità dell'inadempienza o della recidiva per ciascun inadempimento, e fatta salva ricorrendone i presupposti, la risoluzione del contratto e il pagamento di maggiori danni al Comune di Portalbera.

L'applicazione della penalità sarà preceduta da regolare contestazione notificata al trasgressore nei modi di legge, e con assegnazione al concessionario del termine massimo di cinque giorni per fornire risposta circa la fondatezza della contestazione mossagli.

L'importo delle penali dovrà essere versato al Comune di Portalbera con le modalità e nei termini indicati dal Comune di Portalbera con apposita comunicazione.

Nel caso in cui il comportamento del concessionario dia luogo all'applicazione di tre penali- anche non consecutive - dell'importo di Euro 250,00 ciascuna, il Comune di Portalbera potrà attivare il meccanismo della risoluzione espressa ex art.1456 del codice civile.

In tal caso il Comune di Portalbera potrà affidare la prosecuzione del servizio ad altro soggetto addebitando l'eventuale maggior costo all'affidatario titolare del contratto risolto, anche con escussione della cauzione dallo stesso prestata e fatta salva la possibilità di ogni azione legale per il recupero di maggiori danni.

Parimenti verrà applicata una penale di euro di Euro 500,00 qualora il gestore abbandoni il servizio dopo la prima annualità concessoria (gratuita)

Art. 20 – Reperibilità del responsabile della gestione

A tutti gli effetti legati alla esecuzione della gestione di cui al presente capitolato, il concessionario deve eleggere un domicilio con indicazione del recapito telefonico, indirizzo mail ed eventuale pec.

Art. 21 – Risoluzione del contratto con obbligo di rilascio dei locali

Indipendentemente dai casi previsti negli articoli precedenti, il Comune di Portalbera ha diritto di promuovere, nel modo e nelle forme di legge, senza pregiudizio di ogni azione per rivalsa di danni, la risoluzione del contratto anche nei seguenti casi:

- a) abbandono dell'attività/servizio salvo i casi di forza maggiore
- b) ripetute contravvenzioni ai patti contrattuali od alle disposizioni di legge e regolamento relative al servizio;
- c) contegno abituale scorretto verso gli utenti;
- d) inosservanza da parte del concessionario di uno o più impegni assunti verso il Comune di Portalbera;
- e) in caso di fallimento e/o frode anche in ordine alle grammature e alla qualità degli alimenti e delle bevande erogate nel quadro della gestione;
- f) cessione, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente per interposta persona, dei diritti e degli obblighi inerenti al presente capitolato;
- g) ogni altra inadempienza o fatto rilevante ai sensi dell'art. 1453 del codice civile
- h) avvenuta installazione di apparecchiature – ancorchè “legali” - atte al gioco d'azzardo di qualsiasi tipologia e mancata di rimozione immediata delle medesime se installate
- i) mancato reiterato rispetto delle vigenti normative (anche comunali) in materia di rumori molesti e/o che eccedano la normale tollerabilità
- j) Mancata cessazione dei suddetti rumori

Nei casi previsti dal presente articolo, il concessionario incorrerà nella perdita della cauzione che sarà incamerata dal Comune di Portalbera nonchè nell'obbligo di risarcimento dei danni ulteriori, anche legati alla indizione dell'eventuale gara per la scelta del nuovo concessionario, nonchè in relazione alle condizioni meno vantaggiose per il Comune che questo nuovo affidamento dovesse comportare.

Art. 22 – Spese e tasse

Sono a carico del concessionario le spese di pubblicità della concessione e qualsiasi spesa e costo inerente la corretta esecuzione del contratto, nonchè le spese amministrative, tasse, imposte o contributi comunque

denominate, e a chiunque dovuta in relazione alla stipula ed alla registrazione del contratto. Tutte le spese elencate dovranno essere corrisposte al Comune entro 10 giorni dalla comunicazione.

Art. 23 – Norme finali

Le condizioni del presente capitolato si interpretano nel senso più favorevole all'Amministrazione comunale qualora dovessero sorgere divergenze sulla sua applicazione.

La risoluzione delle controversie è demandata al Tribunale di Pavia. E' esclusa la soluzione arbitrale.