

COMUNE DI TESERO

PROVINCIA DI TRENTO

CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFITTO DELL’AZIENDA COMUNALE “BAR BOCCE” IN LOCALITÀ ALECI E PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI CAMPI DA TENNIS E MINIGOLF ANNESSI AL BAR.

ART. 1 - OGGETTO

Il presente capitolato speciale ha per oggetto l’affitto di azienda pubblico esercizio e la gestione del Centro sportivo Bar bocce composto da:

- ♦ locale bar e spazi di pertinenza interni ed esterni
- ♦ azienda di pubblico esercizio (bar)
- ♦ 2 campi da tennis uno in terra battuta ed uno in manto sintetico con annesso spogliatoio
- ♦ un campo da minigolf

sono esclusi dall’ambito della concessione il bocciodromo ed annesso spogliatoio.

Il tutto come individuato da allegata planimetria sub. Allegato B).

Fanno parte, inoltre, dell’affitto e della gestione i mobili e le attrezzature descritti nell’inventario allegato sub. Allegato C) e dati in consegna all’inizio della gestione o come aggiornato durante il corso di essa. La gestione del pubblico esercizio bar avviene con le modalità dell’affitto d’azienda. Gli impianti sportivi sono affidati in concessione.

ART. 2 – DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

Il contratto di gestione e affittanza avrà durata di anni 3 (tre) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, con possibilità di proroga per egual periodo pertanto, complessivamente, fino al massimo di anni 6 (sei), mediante provvedimento espresso, essendo esclusi i rinnovi o proroghe taciti.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente in qualsiasi momento la concessione per ragioni di interesse pubblico; con idoneo preavviso di n. 1 (uno) mesi.

Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza necessità alcuna di comunicazione in merito da parte del concedente.

In caso di mancata proroga il gestore, senza alcuna pretesa, dovrà lasciare liberi i locali e riconsegnarli al concedente non oltre il periodo contrattuale, previa verifica sullo stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi, delle attrezzature e dell’osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertato oltre la normale usura.

In caso di mancato rilascio degli immobili nei termini previsti, il concedente incamererà a titolo di penale l’importo della cauzione.

Alla scadenza del contratto, qualora il concedente intendesse procedere a un nuovo affitto o gestione, l'affittuario non godrà di alcun diritto di prelazione.

ART. 3 – ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

L'affittuario è tenuto a munirsi ed intestare a proprio nome le licenze di esercizio previste per la gestione del bar che dovrà avvenire nel rispetto delle norme che regolano la materia (L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e relativo regolamento di esecuzione). È tenuto ad applicare i prezzi di vendita in linea con quelli in uso negli altri esercizi pubblici della zona.

L'affittuario prende atto che in base alla norma vigente è vietata la somministrazione di bevande alcoliche ai minori di anni 18.

Nell'esercizio è vietato il gioco d'azzardo, ivi compreso l'utilizzo di slot machines di qualsiasi tipo (a rulli, videopoker, multi station, new slot ecc...).

Il gestore privilegerà nell'offerta alla clientela l'uso di prodotti tipici trentini.

ART. 4 – APERTURE AL PUBBLICO

L'apertura dell'esercizio e del centro sportivo si intende stagionale, dalla stipula del contratto fino al 31 ottobre.

ART. 5 – GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

L'apertura degli impianti sportivi deve essere garantita quotidianamente durante il periodo di apertura, salvo che l'amministrazione concedente non autorizzi una diversa distribuzione dell'orario di apertura. Il concessionario può adibire gli impianti sportivi e spazi annessi esclusivamente ad attività sportive e ricreative.

Le tariffe che il concessionario applicherà agli impianti sportivi dovranno essere comunicate preventivamente al Comune e dovranno essere esposte in apposite bacheche, posizionate, in luogo accessibile al pubblico anche in orario di chiusura del bar e portate a conoscenza di tutti gli utenti.

ART. 6 - OBBLIGHI DEL GESTORE

La struttura viene consegnata al gestore completa di arredi e attrezzature e pronta all'uso, fatte salve le utenze che il gestore dovrà direttamente intestarsi. Al momento della presa in carico e a fine gestione il concedente e il concessionario sottoscriveranno un verbale di consegna/riconsegna da cui risulterà lo stato dei beni mobili e immobili affidati in gestione.

Sono ad esclusivo carico del gestore tutti gli oneri e spese inerenti alla pulizia, allo sgombero neve di

tutti gli immobili e aree esterne dati in concessione come da planimetria allegata, alle utenze, alla tariffa di igiene ambientale ed alla manutenzione ordinaria della struttura da eseguirsi previo accordo con i competenti uffici comunali.

L'affittuario/gestore avrà l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali e delle attrezzature oggetto del presente contratto con onere di provvedere alla loro verifica e manutenzione ordinaria, salvo quanto previsto al successivo art. 13.

Il concessionario è tenuto allo svuotamento dei cestini situati in prossimità della struttura.

Per quanto riguarda le strutture sportive il concessionario è tenuto alla manutenzione giornaliera dei campi da tennis nonché alla manutenzione annuale del campo da tennis in terra ad inizio stagione (il Comune fornirà la terra necessaria).

Le zone verdi di pertinenza sono aperte al pubblico.

Il concessionario si impegna ad effettuare quotidianamente e in particolar modo al momento dell'apertura e della chiusura, una verifica sull'intera struttura segnalando tempestivamente all'amministrazione comunale eventuali situazioni di pericolo o danni causati da terzi.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal concessionario, senza il consenso scritto del Comune.

Gli arredi esterni o interni che il gestore volesse posizionare a propria cura e spese ad integrazione dell'esistente dovranno essere previamente concordati con l'amministrazione comunale.

L'amministrazione comunale ha facoltà di chiedere al gestore di rimuovere gli arredi non autorizzati.

A fine gestione la struttura completa degli arredi dovrà essere riconsegnata pulita.

ART. 7 - OBBLIGHI DEL GESTORE - PULIZIA

Il concessionario si impegna ad assicurare la pulizia interna ed esterna dell'intera struttura, come da allegate planimetrie, mantenendone il decoro e assicurandone la fruibilità.

Per l'esecuzione del servizio di pulizia e prodotti per l'igiene dovranno essere rispettati i criteri ambientali minimi previsti dal D.M. Ambiente 24 maggio 2012 - all. 1 - PARR. 5.3, 5.5, 6.1 e 6.2. nonché quelli previsti per il servizio di sanificazione per le strutture sanitarie e fornitura di prodotti detergenti previsti dal D.M. Ambiente 18 ottobre 2016 - all. 1 - PARR. 4.3 e 4.4.

ART. 8 - OBBLIGHI DEL GESTORE – MATERIALE BIODEGRADABILE

Per i prodotti da asporto e in generale per gli utensili "usa e getta", il concessionario dovrà utilizzare solamente contenitori e posate realizzati in materiale 100% bio-degradabile.

ART. 9 – DIVIETO DI SUBAFFITTO - SUBCONCESSIONE

Il gestore non può subaffittare l'azienda o sub concedere gli impianti sportivi.

ART. 10 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune è tenuto a:

- fornire gli impianti tecnologici e di riscaldamento;
- assolvere al controllo periodico degli estintori, manichette e sussidi antincendio in genere;
- svolgere il controllo e la manutenzione annuale dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento. A tale scopo il gestore dovrà garantire al concedente e ai soggetti da questo incaricati libero accesso ai locali tecnici;
- eseguire tutti gli interventi di manutenzione straordinaria. Sono da intendersi di manutenzione straordinaria solo gli interventi necessari per conservare agli immobili e relativi impianti tecnologici la loro destinazione e per assicurare la stabilità delle strutture. Qualora detti interventi di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza della manutenzione a carico del concessionario o per riparare danni causati nell'esplorazione delle competenze dello stesso, il comune darà corso alla richiesta di risarcimento nei confronti del concessionario;
- fornire gli arredi e le attrezzature fisse individuati nell'inventario e quelle che previo accordo scritto tra le parti si rendessero necessarie per il miglior funzionamento degli impianti sportivi o del bar - azienda, e provvedere alla sostituzione di arredi e attrezzature resisi necessari per vetustà accertata dall'UTC;
- eseguire le operazioni di manutenzione delle zone verdi adiacenti al centro sportivo, esclusa comunque la pulizia quotidiana di competenza del concessionario.

ART. 11 - PUBBLICITÀ COMMERCIALE

Il concessionario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno dell'impianto oggetto dell'affido, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti e munendosi delle autorizzazioni necessarie con oneri a proprio carico.

ART. 12 - INTROITI RISERVATI AL CONCESSIONARIO

Il concessionario incassa e trattiene i proventi derivanti dalle tariffe d'accesso agli impianti sportivi-ricreativi nonché i corrispettivi derivanti dalla gestione del bar azienda e gli altri corrispettivi di natura commerciale che possono essere erogati e/o corrisposti da privati, enti, associazioni e società.

ART. 13 - CANONE DI AFFITTO

Il concessionario corrisponde al comune, a titolo di canone di affitto per la gestione del bar – azienda

il corrispettivo risultante dall'offerta aggiudicataria, maggiorato dell'I.V.A. nella misura di legge. Tale importo pari ad euro_____ sarà pagato in un'unica rata entro il 1° agosto.

ART. 14 - INVENTARIO

All'inizio della gestione verranno dati in consegna al concessionario i beni e le attrezzature indicati nell'allegato inventario.

Alla scadenza del contratto gli immobili e le relative attrezzature dovranno essere consegnati all'amministrazione comunale come ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, ed il materiale dovrà corrispondere a quanto risulta dall'inventario sottoscritto all'atto della presa in possesso.

Fermo restando quanto previsto dal presente capitolato in ordine agli oneri a carico del Comune e del concessionario per la manutenzione e sostituzione dei beni assegnati, il concessionario si obbliga a:

- comunicare tempestivamente al Comune le sostituzioni di beni inventariati con spesa a carico del concessionario. Le sostituzioni dovranno corrispondere per quantità e qualità ai beni dati in consegna, i quali vengono acquisiti al patrimonio e sono inseriti nell'inventario comunale;
- comunicare tempestivamente agli uffici comunali competenti gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero gli altri interventi che devono essere assunti a carico del Comune. Le sostituzioni di beni strumentali che si rendessero necessarie devono essere preventivamente concordate per iscritto con il Comune e comunicate ai fini dell'inserimento nell'inventario comunale.

ART. 15 - ASSICURAZIONE

L'affittuario/concessionario solleva l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento del servizio, ed in particolare agli utenti delle strutture oggetto di affitto e di concessione, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori dei servizi stessi, l'Amministrazione comunale, i dipendenti dello stesso affittuario/concessionario che operano presso i locali di cui all'art. 1 (uno), nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura. Per tutta la durata del contratto l'affittuario/concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia del locale, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo, liberando il Comune, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

L'affittuario/concessionario si impegna a presentare, all'atto della stipulazione del contratto, idonea e specifica polizza assicurativa, da mantenersi valida ed efficace per tutta la durata del contratto, stipulata con una Compagnia di primario rilievo, che copra ogni rischio di responsabilità civile (RCT) per danni comunque arrecati a cose o persone nell'espletamento del servizio, con massimale unico non inferiore a Euro 3.000.000,00, per sinistro e per anno, per persona e per animali o cose.

L'esistenza, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per l'Amministrazione e pertanto qualora l'affittuario/concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa

di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

Rimane a carico dell'Amministrazione l'onere di stipulare idonea polizza R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla proprietà degli immobili oggetto di concessione.

ART. - 16 CAUZIONE

Il concessionario costituirà un deposito cauzionale della somma di euro 500,00 a garanzia degli impegni contrattuali, ivi compresi il pagamento delle penali; la cauzione può essere prestata mediante deposito in contanti ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa.

Il Comune provvederà allo svincolo o alla restituzione della cauzione previo assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali.

ART. 17 - INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato, all'Amministrazione comunale è data facoltà di diffidare il concessionario ad adempiere entro breve termine, decorso il quale interviene direttamente addebitando le spese al concessionario da trattenersi sulla cauzione.

In caso di parziale escussione della cauzione la stessa dovrà essere reintegrata entro 30 giorni, pena la risoluzione del contratto.

ART. 18 - PENALI

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'Amministrazione a pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori danni per le violazioni e le inadempienze del presente capitolato e del contratto, l'Amministrazione, nel caso in cui emergano disservizi imputabili a responsabilità del concessionario, si riserva la facoltà di applicare penali come di seguito descritto.

1. Oltre a quanto previsto dall'art. 20 "Inadempimento", nel caso di danni arrecati ai locali ed alle attrezzature dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione e per eventuali altri danni arrecati dal personale impiegato dalla concessionaria, l'Amministrazione addebiterà le spese di riparazione oltre a un'eventuale penale pari al 10% dell'ammontare del danno nel caso in cui lo stesso sia stato determinato da particolare imperizia, incuria e/o negligenza;
2. In caso di mancata produzione all'Amministrazione dei dati di cui all'art. 10 quarto comma entro il termine ivi stabilito, l'amministrazione concedente applicherà una penale giornaliera di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo successivo al ventesimo;
3. In caso di mancata pulizia della struttura e/o delle aree verdi come da art. 7, l'amministrazione concedente applicherà una penale di euro 100,00 per ciascun inadempimento;
4. In caso di mancato rispetto del divieto di eseguire musica all'aperto dopo le ore 23.00 e/o di turbare la quiete con rumori molesti, come da art. 9, l'amministrazione concedente applicherà una

penale di euro 100,00;

5. In caso di ingiustificata interruzione, anche parziale, dei servizi erogati nei locali di cui all'art. 1 per più di 30 minuti, l'amministrazione concedente applicherà una penale di euro 50,00, elevata a euro 100,00 qualora l'interruzione abbia durata superiore a 90 minuti ovvero violi l'impegno a garantire l'orario continuato ove previsto;

6. In caso di chiusura dell'esercizio di cui all'art. 4, non previamente autorizzata dal comune concedente, l'amministrazione applicherà una penale di euro 150,00;

7. In caso di chiusura delle strutture di cui all'art. 5, non previamente autorizzata dal comune concedente, l'amministrazione applicherà una penale di euro 150,00 per ciascuna struttura;

8. In caso di inosservanza delle vigenti norme igieniche in materia di preparazione, confezionamento e conservazione dei generi alimentari e delle norme che disciplinano la materia della ristorazione collettiva ivi compresa l'applicazione del sistema di autocontrollo dell'igiene dei prodotti alimentari basato sui principi H.A.C.C.P. previsto dal Reg. CE 852/2004, fermo restando eventuali altre sanzioni stabilite dalle norme di legge e di regolamento applicabili, l'Amministrazione applicherà una penale pari a € 500,00; una seconda infrazione potrà costituire oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.

9. In caso di vendita di generi scaduti, avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene ed sanità, si applicherà una penale di € 500,00 per ciascun singolo prodotto non conforme; una seconda infrazione potrà costituire oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.;

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata alla concessionaria a mezzo di comunicazione scritta via PEC in cui faranno fede esclusivamente la data e l'ora di trasmissione da parte dell'Amministrazione, al domicilio eletto dalla concessionaria; nella contestazione verrà prefissato un termine non inferiore a 10 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine l'Amministrazione, qualora non ritenga valide le giustificazioni addotte applicherà le penali o comunque adotterà le determinazioni che riterrà più opportune. Nel caso in cui venga applicata una delle penali previste nei punti precedenti, l'Amministrazione invierà formale richiesta di pagamento indicando il termine perentorio per l'effettuazione dello stesso. Decorso tale termine senza che il pagamento sia stato effettuato, l'importo richiesto sarà liquidato mediante rivalsa sull'importo della cauzione versata, con obbligo della concessionaria di procedere alla sua reintegrazione.

L'amministrazione concedente si riserva di disapplicare in tutto o in parte le penali qualora l'inadempimento non risulti imputabile al concessionario, oppure quando si riconosca che la penale è manifestamente sproporzionata, rispetto all'interesse della amministrazione concedente. La disapplicazione non comporta il riconoscimento di compensi o indennizzi al concessionario.

ART. 19 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- qualora il conduttore risulti insolvente e non provveda ai versamenti dei canoni di affitto previsti entro e non oltre 30 giorni decorrenti dall'avviso di messa in mora notificato dal comune con PEC;
- diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti;
- apertura di procedura concorsuale a carico del concessionario;
- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- danni gravi prodotti agli impianti ed attrezzature di proprietà comunale derivanti da negligenza o imperizia del conduttore.
- nei casi indicati dal precedente art. 21.

L'amministrazione ne contesterà l'addebito per iscritto e sentite le motivazioni del concessionario avrà facoltà di risolvere in ogni momento il contratto. Sono esclusi i casi di inosservanza dovuta ad eventi straordinari e comunque non imputabili a comportamento doloso o colposo del conduttore.

Il Comune è in diritto di risolvere il contratto nel caso di gravi negligenze o contravvenzioni agli obblighi contrattuali da parte del conduttore ovvero in caso di inosservanza delle norme contrattuali.

La risoluzione del contratto comporta l'obbligo per il concessionario di restituire l'impianto a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e determina conseguentemente la cessazione degli effetti del presente capitolato.

In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, il Comune incamera la cauzione di cui al precedente articolo 19.

ART. 20 - SPESE

Tutte le spese relative al contratto da assumersi e qualsiasi altra spesa fiscale susseguente sono a carico del concessionario.

ART. 21 - NORME FINALI

Per quanto non espressamente contemplato dal presente capitolato le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni di legge in materia ed alle consuetudini locali.