

POLISPORTIVA PALAZZOLO

**VIA CECCO ANGIOLIERI, N°1
37060 PALAZZOLO (VR)**

CAPITOLATO D'ONERI PER IL CONFERIMENTO DELLA GESTIONE DEL BAR ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE ADIBITO A "CENTRO SERVIZI DI PALAZZOLO DI SONA PER ANNI CINQUE

Premesso che:

il Comune di Sona è proprietario della struttura denominata "**Centro Servizi**", ubicata in Palazzolo– Via Cecco Angiolieri, n. 1, ed intende affidare la gestione del bar posto all'interno della stessa e del plateatico antistante, catastalmente identificati al Foglio 7 map.26 sub 4

La presente concessione consistente nella consegna delle chiavi a coloro che sono autorizzati dalla Polisportiva , controllo utenze (*gas-acqua-energia elettrica*), pulizia e raccolta rifiuti.

Tutto ciò premesso, la concessione del servizio, viene regolato come segue:

Articolo 1 – OGGETTO

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione del Bar all'interno del Centro Servizi di Palazzolo, sito in Sona (VR) – Frazione Palazzolo, Via Cecco Angiolieri, n. 1 ed il plateatico antistante, di proprietà comunale.

I locali consistono in una sala per la somministrazione di alimenti e bevande di mq 73,71, di un disbrigo di mq 7,75, di servizi igienici di mq 6,24, per un totale di mq 96,27.

Il plateatico consiste in un'area di mq 22,75, come da planimetria.

I locali ed il plateatico vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed il concessionario non avrà titolo ad alcuna lagnanza di qualsiasi natura.

I locali da adibirsi a bar vengono dati in concessione liberi da crediti e debiti.

Articolo 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il rapporto ha carattere di concessione e viene pertanto regolato dalle norme e dai principi di diritto pubblico concernenti le concessioni, oltre che dalle particolari prescrizioni contenute nel presente atto.

Non è consentita la sub-concessione, anche parziale ed a qualsiasi titolo, dell'immobile e dell'attività, sotto pena di risoluzione immediata del contratto medesimo, con riserva di addebito di tutte le spese ed i danni subiti.

Articolo 3 - DURATA

La durata della concessione è fissata in anni 5 (cinque) a decorrere dalla data del verbale di consegna e consistenza che sarà redatto congiuntamente dal Presidente della Polisportiva Palazzolo.

Il concessionario dovrà iniziare l'attività entro 45 giorni dalla stessa data.

La Polisportiva si riserva la facoltà di attivare il rinnovo della concessione per ulteriore periodo per sei anni.

Articolo 4 - SCADENZA

Alla scadenza della concessione i locali, come risulterà dal più aggiornato verbale di consistenza e stato d'uso, dovranno essere riconsegnati alla Polisportiva, previa verifica dello stato dei beni.

Non è previsto l'obbligo di disdetta alcuna alla scadenza.

E' esclusa ogni richiesta riferita all'avviamento commerciale o simile, essendosi di tutto ciò tenuto conto nel canone stabilito.

Pertanto il concessionario, alla scadenza del contratto, restituirà tutte le licenze ed autorizzazioni amministrative in suo possesso relative all'azienda commerciale per cessata attività.

I locali vengono concessi nello stato di fatto e d'uso in cui si trovano, come risulta dalla planimetria allegata.

Il concessionario è tenuto alla fornitura a sua cura e spese dell'arredamento e dell'attrezzatura dei bar e dei locali di deposito.

Alla scadenza, anche se anticipata per revoca, il concessionario dovrà asportare dai locali l'arredamento e le attrezzature di sua proprietà risultanti da apposito stato di consistenza redatto congiuntamente dal Presidente della Polisportiva.

Il concessionario avrà l'obbligo di ripristinare gli intonaci ed i rivestimenti che venissero deteriorati durante la rimozione.

ART. 5 – REQUISITI

Il titolare di impresa individuale o il legale rappresentante della società, ovvero un suo delegato, deve essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Prima di iniziare l'attività di somministrazione, il concessionario dovrà acquisire le necessarie autorizzazioni amministrative.

ART. 6 - MODALITA' E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione tramite procedura negoziata ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs. 163/2006. I criteri di valutazione dell'offerta sono i seguenti:

- 1) OFFERTA TECNICA: PROGETTO DI GESTIONE DEL SERVIZIO – massimo punti 60**, così suddivisi:
 1. Orario di apertura al pubblico (massimo punti 10) – la commissione terrà conto della formulazione dell'orario che soddisfi da una parte le esigenze degli avventori e, dall'altra, quelle della popolazione residente nelle vicinanze
 2. Completezza e qualità dell'arredamento (massimo punti 12)
 3. Assortimento dell'offerta eno-gastronomica (massimo punti 10)

4. Iniziative varie a favore di minori ed anziani (massimo punti 8)
5. Iniziative culturali e turistiche (massimo punti 8)
6. Migliorie/proposte varie (massimo punti 12)

2) OFFERTA ECONOMICA: CANONE ANNUO – massimo punti 40

L'importo a base della concessione è stabilito nel canone annuo pari ad un minimo € 6.000,00 (seimila/00), IVA esclusa. Sono escluse offerte in ribasso o alla pari. Verranno attribuiti punti 40 all'offerta con il canone annuo più alto e alle altre offerte punteggi inversamente proporzionali secondo la seguente formula:

$$\text{punteggio da assegnare al canone } b = \frac{b \times c}{a}$$

dove:

- a = offerta recante il canone annuo più alto
- b = canone annuo preso in considerazione
- c = punteggio massimo prefissato

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà riportato il maggior punteggio complessivo, pari alla somma dei punteggi parziali espressi in centesimi.

ART. 7 – CANONE DI CONCESSIONE E SCADENZE DI PAGAMENTO

Il canone annuo, come da offerta, sarà corrisposto alla Polisportiva Palazzolo

Il canone annuale dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate da pagare entro il giorno 10 (dieci) dei mesi di gennaio e luglio tramite bonifico bancario intestato alla Polisportiva Palazzolo – Banca Popolare di Verona – codice iban **IT09G0503459872000000063074**

ART. 8– CAUZIONE DEFINITIVA – STIPULAZIONE CONTRATTO

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il contratto, il concessionario è tenuto a versare, all'atto della stipulazione del contratto, una cauzione definitiva pari al 10% del canone di concessione. La stessa potrà essere costituita con fideiussione bancaria o assicurativa con istituti legalmente autorizzati.

La cauzione definitiva sarà svincolata solamente dopo la verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che la struttura si trova in perfette condizioni ed in assenza di inadempienze contrattuali di qualsiasi natura da parte del concessionario.

ART. 9 – SPESE CONTRATTUALI E TRIBUTI FISCALI

Sono a carico dell'impresa concessionaria tutte le spese inerenti e conseguenti (alla stipulazione del contratto), senza diritto di rivalsa nei confronti della Polisportiva Palazzolo.

ART. 10 – RESPONSABILITA'

Il concessionario dovrà tenere indenne la Polisportiva Palazzolo da ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi per atti o fatti anche omissivi, giuridicamente rilevanti, conseguenti l'attività svolta dallo stesso e dai suoi dipendenti per il servizio concesso. A tal fine il concessionario si obbliga a stipulare con un primario Istituto Assicurativo una polizza di assicurazione per la responsabilità civile generale conseguente l'attività svolta per danni provocati dai dipendenti a terzi, con un massimale di almeno € 1.000.000,00 (unmilione/00) e una polizza antincendio riguardanti gli immobili inerenti l'appalto con un massimale indistinto di almeno € 1.000.000,00 (unmilione/00).

ART. 11 – TRATTAMENTO DEL PERSONALE DIPENDENTE

Il titolare della concessione s'impegna, nei confronti di eventuale personale dipendente, ad osservare scrupolosamente tutte le norme di legge in materia di lavoro e previdenza sociale.

ART. 12 – MODALITA' DI GESTIONE DELL'AZIENDA COMMERCIALE

Il bar del Centro Servizi di Palazzolo dovrà essere accessibile a tutti.

Il concessionario si assume l'obbligo di gestire, per tutta la durata del contratto, tutti i servizi inerenti alla natura commerciale del bar garantendone, a totale proprio carico, la massima efficienza.

Il concessionario si impegna a gestire il bar con la massima cura e nel rispetto integrale delle disposizioni di legge in materia vigenti o che verranno emanate nel periodo di cui al presente contratto, anche in campo previdenziale, fiscale e commerciale.

Il Concessionario si impegna altresì a svolgere il servizio in condizioni di massima igiene, nel decoro richiesto dal particolare tipo di attività.

Il Concessionario dovrà provvedere alla differenziazione dei rifiuti in sintonia con le indicazioni poste dall'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario potrà porre in vendita quanto autorizzato con la licenza di pubblico esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con divieto di detenere e somministrare superalcolici, e far svolgere i giochi leciti che risulteranno da apposita SCIA, con divieto assoluto di installare videogiochi di cui all'art.110, comma 6, del TULPS approvato con R.D. 773/1931 e s.m.i..

Il concessionario si impegna a tener aperto il Bar con orario settimanale comunicato all'Amministrazione comunale, in ogni caso dovrà essere garantita l'apertura per sette giorni, con orario minimo invernale (ora solare) dalle ore 14,00 alle ore 24,00 ed orario minimo estivo dalle ore 14,00 alle ore 2.00

Eventuali deroghe dovranno essere concordate con la Polisportiva e comunicate preventivamente al Comune.

L'utilizzo del plateatico deve avvenire negli stessi orari di apertura dell'esercizio pubblico e comunque non dovrà essere protratto oltre le ore 24,00 nel periodo estivo (orario legale).

Verificare nel momento della chiusura dell'impianto che tutte le luci siano spente e tutti i siti siano chiusi. Inserire sempre l'allarme nella palazzina palestra.

La Polisportiva si riserva la facoltà di effettuare, a mezzo di personale all'uopo incaricato, ispezioni e controlli in merito alla regolare gestione del bar, con possibilità di intervenire per la regolarizzazione nei casi di riscontrata inosservanza delle norme di cui al presente capitolato.

La gestione del bar è relativa al periodo dell'intero anno solare. Il concessionario avrà la totale responsabilità relativamente a ogni genere di danno che dovesse verificarsi all'interno dell'azienda commerciale.

ART. 13 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Le spese inerenti al consumo idrico, elettrico, telefonico, di combustibili necessari alla fornitura di acqua calda e di materiale e l'igiene ed ogni altro onere derivante da installazione e manutenzione dell'arredamento, riscaldamento, illuminazione, smaltimento rifiuti di ogni tipo e genere, imposte e tasse d'esercizio sono a totale carico del concessionario.

Sono altresì a carico del concessionario:

- a) l'acquisto dell'arredamento e delle attrezzature, che non dovranno essere in contrasto con le finalità del complesso, senza onere alcuno a carico della Polisportiva, restando detti eventuali acquisti, al termine del contratto, di proprietà del concessionario stesso;
- b) le spese necessarie per il personale addetto alla pulizia, funzionamento e custodia della struttura, sollevando la Polisportiva Palazzolo da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il concessionario medesimo ed i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 del Codice Civile;
- c) le spese di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti che dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme CEI e di quelle antincendio;
- d) la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, in modo da consegnare alla Polisportiva, al termine del contratto, le opere in buone condizioni di conservazione e funzionamento, ed in particolare:
 - 1) la riparazione ed il rifacimento di parti di intonaci interni, la riparazione di rivestimenti e pavimenti;
 - 2) la riparazione e la sostituzione di parti accessorie ed infissi e serramenti interni;
 - 3) la riparazione e la sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
 - 4) la riparazione e la sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza dell'uso;
 - 5) la riparazione e la sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate;
 - 6) la tinteggiatura dei locali e degli infissi;
 - 7) il cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione;
 - 8) la verifica periodica degli idranti e degli estintori;

Qualora si verificassero inconvenienti particolari sulle strutture dei locali, il concessionario dovrà darne immediata comunicazione alla Polisportiva che valuterà l'effettiva consistenza dei problemi e deciderà in merito all'opportunità e competenza per le eventuali riparazioni ed interventi, secondo le vigenti leggi.

ART. 14 – IMPIANTI TECNOLOGICI

La manutenzione di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, ecc.), e tutte le spese connesse al fine di assicurarne il perfetto funzionamento, avendo particolare riguardo per la prevenzione per i pericoli d'incendio e gli altri incidenti che possano procurare pregiudizio all'incolumità delle persone o danni alle cose, sono a totale carico del titolare del presente contratto, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti della Polisportiva Palazzolo.

Nel caso di avarie per incuria del concessionario, questi dovrà immediatamente procedere a sue spese, alla sistemazione degli impianti ed al risarcimento di tutti gli altri danni eventualmente causati, sia nei confronti di persone che di cose.

Il concessionario non potrà modificare le opere e gli impianti esistenti senza preventiva autorizzazione scritta da parte della Polisportiva Palazzolo, così come è espressamente vietata ogni altra utilizzazione, differente ed in contrasto con la presente convenzione stessa, decorrente dal momento in cui la Polisportiva Palazzolo ne ha avuto conoscenza. Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata del contratto.

ART. 15 - OSSERVANZA D.Lgs. 81/2008

Il concessionario è obbligato all'osservanza di tutte le norme previste dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare, entro 15 giorni dall'affidamento (stipula del contratto), è tenuto a presentare tutta la documentazione che sarà richiesta per verificare l'adempimento degli obblighi inerenti alla formazione del personale in materia di prevenzione dei rischi e di sicurezza sul lavoro.

ART. 16 – ONERI A CARICO DELLA POLISPORTIVA PALAZZOLO

Gli interventi di straordinaria manutenzione sono a carico del Polisportiva Palazzolo, con esclusione di quelli eventualmente citati nel precedente articolo, salvo quelli provocati dalla non corretta manutenzione ordinaria di cui all'art.13.

ART. 17 – PUBBLICITA' COMMERCIALE

Il concessionario potrà installare cartelloni e/o striscioni pubblicitari e utilizzare forme di pubblicità audio o video, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e del Comando di Polizia Municipale necessari e dovrà essere in regola con eventuali versamenti della relativa imposta comunale.

ART. 18 – RECESSO DAL CONTRATTO

E' facoltà della Polisportiva Palazzolo di recedere dall'aggiudicazione della concessione.

L'Amministrazione può richiedere il recesso:

1. in qualsiasi momento, avvalendosi della facoltà consentita dall'art.1671 del Codice Civile, tenuto conto di quanto nello stesso previsto;
2. per motivi di pubblico interesse in relazione alla tipologia del contratto;

Il concessionario potrà recedere dal contratto per giusta causa. Il recesso dovrà comunque essere esercitato in modo da evitare ogni pregiudizio alla Polisportiva Palazzolo e comunque con un preavviso minimo di sei mesi. Per gli altri casi di recesso si rinvia all'art. 1373 del Codice Civile.

Nel caso di recesso viene riconosciuto all'aggiudicatario il rimborso del deposito cauzionale.

ART. 19 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto si risolverà di diritto nei seguenti casi:

1. grave inadempimento dei patti in esso contenuti da parte del concessionario;
2. cessazione dell'attività oggetto del contratto per impossibilità sopravvenuta;
3. ripetuti abusi e/o deficienze gravi nell'adempimento degli obblighi contrattuali e degli adempimenti contributivi;
4. interruzione da parte del concessionario senza giusta causa;
5. inosservanza reiterata (comunicata con formale contestazione scritta mediante raccomandata A/R) almeno due volte delle disposizioni di legge, di regolamenti e di obblighi contrattuali,
6. perdita dei requisiti previsti per l'aggiudicazione della concessione;
7. in caso di frode di grave negligenza e di mancata reintegrazione del deposito cauzionale;
8. in caso di dichiarazione di fallimento dell'impresa concessionaria;
9. in caso di ritardato pagamento del canone pattuito eccedente i trenta giorni dalla data stabilita, indipendentemente dal ricevimento di un avviso di sollecito al pagamento da parte della Polisportiva Palazzolo.

Al termine del periodo contrattuale, sia che si tratti di scadenza naturale, sia che si tratti di risoluzione anticipata, si provvederà alla riconsegna dell'azienda previa redazione di un inventario e confronto con la consistenza dei beni dedotti inizialmente in contratto. In caso di distruzioni o grave danneggiamento si provvederà al reintegro a spese del contraente preliminarmente attingendo a carico del deposito cauzionale.

ART. 20 – EFFETTI DELLA RISOLUZIONE

Con la risoluzione del contratto sorge per la Polisportiva Palazzolo, oltre al risarcimento del danno, il diritto di affidare a terzi la concessione dei locali di cui all'art. 1 del presente capitolato.

Al concessionario inadempiente sono addebitate le spese sostenute in più dalla Polisportiva Palazzolo rispetto a quelle previste dal contratto risolto. Esse sono prelevate dal deposito cauzionale e, ove questo non sia sufficiente, da eventuali crediti del concessionario medesimo. In caso di minore spesa/maggiore entrata nulla compete all'aggiudicatario inadempiente. L'esecuzione in danno non esime l'aggiudicatario dalle norme di legge per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

ART. 21 – CONTROVERSIE CONTRATTUALI

Per tutte le controversie relative all'esecuzione de contratto è competente il foro di Verona.

ART. 22 – DOMICILIO LEGALE

Agli effetti amministrativi e giudiziari relativi al presente atto il concessionario dovrà eleggere il proprio domicilio presso la Polisportiva Palazzolo per tutto il periodo di validità del contratto.

ART. 23 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003, si informa che i dati forniti dalle imprese saranno trattati dalla Polisportiva Palazzolo per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è la Polisportiva Palazzolo.

ART. 24 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è Nicola Manara ,Presidente della Polisportiva Palazzolo

ART. 25 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto nel presente capitolato, le Parti si rimettono alle disposizioni alle vigenti norme legislative e regolamentari.