



COMUNE DI SALUDECIO

PROVINCIA DI RIMINI

C.A.P. 47040

P.IVA 00667190409

Tel 0541/869701

Fax 0541/981624

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DECENNALE IN USO DI LOCALI FINALIZZATA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI CAFFETTERIA BAR ENOTECA

* * * * *

ARTICOLO 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune indice un bando di procedura concorsuale aperta per l'affidamento in concessione dei locali di proprietà comunale –Sala ex mostre ed ex Ufficio Uit – appartenenti al proprio patrimonio indisponibile in quanto parti integranti della sede comunale, siti presso il Palazzo Municipale in Piazza Beato Amato Ronconi, Capoluogo, così come individuati nelle allegate cartografie, allegati A) e B), del presente capitolato. La concessione è finalizzata all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (esercizio di Caffetteria/Bar/Enoteca), con i seguenti obiettivi:

- 1) Affermare l'identità storica, culturale, ambientale e sociale del territorio del comune di Saludecio quale richiamo anche per una rinnovata valorizzazione turistica del territorio;
- 2) Promuovere, incentivare e diffondere le risorse legate alla propria terra;
- 3) Valorizzare la tradizione enogastronomia locale della Romagna;
- 4) incentivare lo sviluppo economico-sociale saludecese;

ARTICOLO 2 OBBLIGHI E DOVERI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario assume in concessione i locali al fine di attivare la gestione dell'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (in proseguo: esercizio di Caffetteria/Bar/Enoteca) nei locali predisposti all'interno del Palazzo Comunale – ex Galleria Mostre e ex Ufficio UIT, con l'impegno di curare l'apertura e la chiusura dell'esercizio, di mantenere in modo decoroso i locali e l'area interessata all'esercizio dell'attività di somministrazione.

Possono essere effettuate attività e servizi accessori previa autorizzazione amministrativa.

Il soggetto aggiudicatario dell'attività di Caffetteria/Bar/Enoteca, prima di dare inizio all'attività medesima e comunque non oltre 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione, potrà iniziare l'attività solo a seguito del rilascio della prescritta Autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 14/2003. Tale autorizzazione e le procedure inerenti ogni altra autorizzazione pertinente all'esercizio dell'attività di somministrazione, sono a carico del concessionario.

L'attività potrà essere esercitata per la sola durata della concessione e sarà comunque revocata di diritto in caso di anticipata cessazione degli effetti della concessione.

Si precisa che ogni attività sarà esercitata nei locali all'uopo predisposti all'interno del palazzo comunale – Sala ex Galleria Mostre e Ex Ufficio UIt – pertanto, l'esercizio dell'attività non potrà essere trasferita dagli stessi e dovrà rispettare le indicazioni date.

Il concessionario si impegna a svolgere la suddetta attività sottostando ai seguenti requisiti prestazionali obbligatori e vincoli correlati alle caratteristiche dell'immobile:

- a) di effettuare la somministrazione e la vendita di bevande alcoliche privilegiando i prodotti vitivinicoli e relativi distillati, provenienti dal territorio comunale e Romagnolo;
- b) di destinare quale area di somministrazione solo quella relativa ai locali ex Galleria Mostre, destinando invece i locali ex Ufficio UIt per servizi igienici privato/pubblico, ciò nel rispetto delle indicazioni evinte dalla relazione della Responsabile Servizio Patrimonio dell'Ente a tutela dell'integrità e del pregio storico-paesaggistico del Palazzo Municipale, impedendo ogni intervento che intacchi la struttura interna ed esterna dell'immobile salvo quelli preventivamente comunicati e autorizzati;
- c) di provvedere, ad esposizioni ai fini di vendita, dei prodotti enogastronomici tipici locali;
- d) di privilegiare nell'attività di somministrazione e vendita la tipologia degli alimenti e dei prodotti legati alla gastronomia e specialità locali;
- e) di predisporre materiale informativo e divulgativo per incentivare una maggiore conoscenza enogastronomica, con particolare riferimento a quella romagnola;
- g) di garantire l'apertura in orario serale e obbligatoriamente nei giorni prefestivi e festivi e in occasione di tutte le manifestazioni indette nel capoluogo;
- h) di adeguare l'arredamento del locale alla attività da svolgersi e di richiederne l'approvazione da parte del Comune (*vd. sub punto 7*);
- i) di impegnarsi formalmente a mantenere le suddette caratteristiche nel tempo e a non trasferire l'attività dai locali assegnati;
- l) di farsi carico del sezionamento autonomo degli impianti di acqua, luce, gas e di ogni altra utenza di servizio, anche tramite sottocontatore autonomo;
- m) di adeguare e vincolare la gestione e conduzione dell'attività alle disposizioni e/o direttive che saranno impartite dall'Azienda Sanitaria competente, nonché dal Comune. Tali uffici, effettueranno ispezioni e controlli amministrativi ed igienico-sanitari, ognuno nell'ambito delle loro rispettive competenze, in particolare la ditta aggiudicataria dovrà:
 - predisporre un locale a deposito bottigliame;
 - separare i servizi igienici pubblico(maschi/femmine/handicap) e privato per i dipendenti, attrezzando altresì uno spazio da destinare a spogliatoio;

la ditta aggiudicataria dovrà inoltre osservare:

- 1) la normativa relativa allo smaltimento dei rifiuti – D.Lgs 152/06;
- 2) la normativa relativa alla igienicità e salubrità dei prodotti alimentari utilizzati – D.P.R. 26.3.80, N. 327 Regolamento di esecuzione della legge 30.04.62, n° 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande; REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 del parlamento europeo e del consiglio del 29 aprile 2004 sull'igiene dei prodotti alimentari; REGOLAMENTO (CE) N. 853/2004 del parlamento europeo e del consiglio del 29 aprile 2004 sull'igiene dei prodotti alimentari di origine animale, ecc;
- 3) la normativa sull'inquinamento acustico – L. 447/95 ss.mm.ii, Dpcm 14.11.1997;
- 4) dotarsi delle prescritte autorizzazioni edilizie, prima di ogni intervento nei locali;
- 5) accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le disposizioni del bando e del presente capitolato speciale.

ARTICOLO 3
GESTIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE INTERNO ALLA SALA DI
TEATRO/CINEMA

L'Amministrazione ha comunque facoltà di organizzare conformemente alle norme in vigore, in occasione di singoli eventi o manifestazioni, un proprio servizio, diversamente gestito, di somministrazione e/o vendita di alimenti e bevande all'interno della sala Teatro/cinema;

ARTICOLO 4
SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti e/o copie del bando e degli allegati presso l'ufficio Segreteria del Comune di Saludecio, tel. 0541/869705 – Sig.ra Grana Caterina. La richiesta di sopralluogo dovrà essere concordata previo appuntamento, da richiedere mediante fax 0541/981624. La richiesta verrà inoltrata al funzionario incaricato. Le richieste di chiarimenti e/o di sopralluogo debbono comunque pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del secondo giorno precedente a quello della scadenza del bando. Ai sensi della legge n. 675/96 i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Ente per finalità connesse al presente procedimento.

A seguito del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo da inserire, a pena di esclusione, nella **busta 1** di cui all'articolo 6 del bando di gara.

ARTICOLO 5
ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

In sede di gara il concorrente, secondo le modalità indicate nel bando, dovrà impegnarsi al pagamento del canone di concessione annuale di norma a cadenza mensile stabilito, così come aggiudicato, quale corrispettivo dell'utilizzo dei suddetti locali;

Il canone di concessione va rivalutato di anno in anno in base agli indici ISTAT sul costo della vita.

Il concessionario, a sua cura e spese, provvederà:

- al pagamento del canone definito alle scadenze mensili che saranno stabilite nel contratto di concessione;
- all'allestimento degli arredi e attrezzature per l'esercizio dell'attività secondo le normative vigenti, che resteranno di sua proprietà;
- a norma dell'art. 11 della legge 241/90 ss.mm.ii. su richiesta dell'aggiudicatario può essere concordato lo scorporo di quanto investito in impiantistica, arredi e suppellettili, sul canone annuo di concessione per un periodo da concordarsi fino al massimo corrispondente alla durata della concessione medesima, 10 (dieci) anni, nel qual caso gli allestimenti, gli arredi e le suppellettili diverranno di proprietà del Comune. L'accordo redatto in forma scritta dovrà tener conto degli investimenti effettuati, opportunamente rendicontati e/o di opportuna perizia tecnica da parte del personale tecnico dell'Ente previamente individuato con determinazione dirigenziale – Sett. Amministrativo AA.GG.

ARTICOLO 6
UTILIZZO DEI LOCALI E DELLE ATTREZZATURE

Il Comune di Saludecio affida al gestore i locali comprendenti: la sala di somministrazione – ex Sala Mostre – e i locali ex Ufficio Uit, per servizi igienici/sgombero/bottigliame. Fermo restando quanto previsto riguardo al canone di concessione dell'immobile e nel rispetto delle norme in materia, si precisa che la stipulazione dei contratti e relativi pagamenti delle utenze (gas, luce, acqua) rimangono a totale carico del concessionario.

Prima dell'inizio del servizio verrà redatto in contraddittorio e duplice copia un verbale di consegna dei locali e degli impianti in questione, la cui consistenza verrà in tal modo identificata e definita. Detto verbale sarà sottoscritto, sia dal concessionario che dal Responsabile del Settore Patrimonio dell'Ente appaltante. Delle due copie, una resterà in possesso dell'Ente e l'altra al concessionario.

ARTICOLO 7

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

Il concessionario assume a proprio carico tutte le spese di gestione e di manutenzione ordinaria, così come previsto dall'art. 1609 del Codice Civile, quelle di pulizia e di custodia dei locali del PE (pubblico esercizio), delle aree accessorie e delle attrezzature.

Sono invece a carico del Comune le spese che secondo la comune accezione, vengono definite straordinarie, purché non causate da incuria del concessionario. A tale fine, il concessionario dovrà avvertire l'Amministrazione Comunale di qualsiasi inconveniente che possa dar luogo alla necessità di interventi di manutenzione straordinaria entro 2 (due) giorni dall'avvenuta presa conoscenza. Gli orari di apertura e di chiusura dell'esercizio sono rimessi alla libera determinazione del gestore nel rispetto del monte ore orario giornaliero minimo fissato in sei ore, con facoltà di articolare l'orario giornaliero in modo continuativo oppure contemplando una o più chiusure intermedie e, così pure, di effettuare facoltativamente la chiusura settimanale in uno o più giorni della settimana.

L'unico obbligo del concessionario, in materia di orari dell'esercizio, è quello di garantire l'apertura in orario serale e obbligatoriamente nei giorni prefestivi e festivi, oltre che in occasione di tutte le manifestazioni indette nel capoluogo durante tutto il corso delle stesse;

L'orario di apertura dovrà comunque essere affisso ben visibile alla porta del locale.

E' facoltà del Comune di prescrivere oneri e modalità di prestazione del servizio in occasione di eventuali mostre, convegni, spettacoli ed iniziative speciali e straordinarie.

ARTICOLO 8

DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

il subappalto o la cessione del contratto, può essere effettuata solo tassativamente, con il preventivo accordo scritto dell'Amministrazione.

ARTICOLO 9

DISCIPLINA DELLE TARIFFE AL PUBBLICO

I prezzi degli alimenti e delle bevande devono essere esposti in modo ben visibile nel rispetto della normativa in materia.

ARTICOLO 10

DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha durata **DECENNALE** a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione, salve le cause di decadenza dall'affidamento di cui al successivo art. 17, ed è rinnovata alle stesse condizioni per ulteriori 10 (dieci) anni, fermo restando quanto previsto in caso di recesso.

ARTICOLO 11

RECESSO ANTICIPATO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL CONCESSIONARIO

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto di concessione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria o risultante dall'intervenuto rinnovo, per propria scelta o per causa di forza maggiore, deve comunque accordare un preavviso scritto al Comune di almeno 6 (sei) mesi rispetto ogni scadenza annuale.

ARTICOLO 12
REQUISITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE
DI ALIMENTI E BEVANDE

L'esercizio dell'attività è subordinata al possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs n. 59/2010 e dall'art. 6 della L.R. n. 14/2003, richiesti per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed è subordinata al rilascio della prescritta autorizzazione di cui al successivo art 8 rilasciata dal SUAP, presso l'Unione dei Comuni della Valconca..

ARTICOLO 13
PERSONALE

Il servizio può essere eseguito con la collaborazione di personale dipendente.

Nell'esecuzione delle operazioni in cui si articolano le prestazioni che fanno carico al concessionario, quest' ultimo dovrà rispettare tutte le vigenti norme e prescrizioni, ed ogni necessaria cautela in materia igienico-sanitaria ed a riguardo della sicurezza del lavoro (con particolare attenzione alle prescrizioni del D.Lgs. 81/2008).

Il concessionario è altresì tenuto ad osservare e far osservare, nei confronti dei propri dipendenti e più in generale del personale che impiegherà nell'appalto in parola, le prescrizioni di cui alle vigenti leggi e regolamenti in materia, nonché le disposizioni previste dai contratti salariali, previdenziali ed assicurativi, disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria.

Il concessionario deve inoltre provvedere, a propria totale cura e spese, alle assicurazioni obbligatorie per legge dei propri dipendenti impiegati per le specifiche prestazioni inerenti all'appalto in parola, nonché a tutti gli altri adempimenti previdenziali, assistenziali, antinfortunistici, sanitari. I relativi obblighi fanno capo all'appaltatore stesso, che ne è il solo responsabile.

Deve altresì corrispondere al proprio personale le retribuzioni ed indennità previste dai contratti nazionali collettivi di lavoro della categoria.

Il concessionario è tenuto e s'impegna a mantenere, a propria cura, la più stretta disciplina in seno al personale alle proprie dipendenze o comunque impiegato. È tenuto ad assicurare che tutto il personale in servizio mantenga un contegno corretto e riguardoso nei confronti di tutti, ed è tenuto ad assumere gli idonei provvedimenti disciplinari a carico dei suoi dipendenti e/o incaricati che non osservassero una condotta irreprensibile, prevedendo anche l'ipotesi dell'allontanamento dalla struttura e dal servizio, nei casi di particolare gravità. In caso di mancato o insoddisfacente assolvimento di tale obbligazione, l'appaltatore sarà ritenuto contrattualmente inadempiente, fatte comunque salve le eventuali responsabilità personali, civili e/o penali.

In conseguenza dei controlli di sua competenza, l'Ente appaltante si riserva il diritto di esigere l'allontanamento, temporaneo o definitivo, di quel personale non ritenuto idoneo alle mansioni da svolgere o alla presenza nei locali in concessione.

ARTICOLO 14
ASSICURAZIONI

Il concessionario è l'unico responsabile dei danni da egli stesso o dai suoi dipendenti cagionati al Comune di Saludecio o a terzi nell'esercizio delle attività oggetto del presente capitolato.

Pertanto il concessionario solleva il Comune di Saludecio da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per la gestione dei beni ad esso affidati.

Il concessionario dovrà essere assicurato e così anche il personale impegnato per i rischi relativi a responsabilità civile verso i terzi, per qualsiasi danno o evento possa esser causato a persone, cose, al patrimonio, esonerando espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità civile e amministrativa per danni che dovessero verificarsi nell'espletamento del servizio o indipendentemente da esso per tutta la durata della concessione.

La stipula dei relativi contratti d'assicurazione ed i relativi massimali d'assicurazione coperti dovranno essere comprovati dal concessionario, a mezzo copia fotostatica, prima del perfezionamento del contratto e del conferimento dei locali, e dovranno prevedere un massimale di copertura di almeno € 500.000,00 (cinquecentomila)

ARTICOLO 15

CAUZIONI

La cauzione provvisoria per partecipare alla gara per l'aggiudicazione della concessione oggetto del presente capitolato è fissata conformemente alle previsioni dell'art 75 del D.Lgs 163/2006, nella misura del 2% dell'importo calcolato sulla parte economica a base d'asta fissata in € 40.000,00, importo cauzione € 800,00, fatta salva la riduzione del 50% prevista al comma 7 dello stesso articolo ed esplicitato entro i punti n.2 e 3 del bando.

La cauzione definitiva, da costituire a garanzia delle obbligazioni da assumere conformemente con la stipulazione della convenzione, è fissata nella misura del 10% dell'importo aggiudicato, salva la riduzione di cui al punto precedente. Tali cauzioni debbono essere costituite nelle forme di legge.

ARTICOLO 16

SVINCOLO CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva, sarà liberata al momento della cessazione della concessione, a seguito di sopralluogo di verifica eseguito dal personale tecnico di questo Ente che valuterà l'entità di eventuali danni alla struttura nel suo complesso, avviando se necessario la rivalsa sulla fideiussione, bancaria, versata.

ARTICOLO 17

DECADENZA DALL' AFFIDAMENTO

Possono comportare la decadenza dell'affidamento, oltre alle ipotesi previste dall'art. 15 della L.R. 14/2003, previo accertamento da notificare ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche, le seguenti motivazioni:

- la mancata costituzione della cauzione definitiva nei termini assegnati;
- le ripetute violazioni delle modalità di svolgimento del servizio;
- la mancata manutenzione ordinaria quando l'intervento sia segnalato o richiesto dal Responsabile Settore Patrimonio o LL.PP.;
- l'avvio di procedure concorsuali nei confronti del concessionario affidatario del servizio;
- l'inadempimento da parte del concessionario degli obblighi assicurativi, anche a favore di terzi, nonché quelli relativi al pagamento di contributi previdenziali ed assistenziali per i lavoratori;
- l'inosservanza delle norme di igiene ai sensi della legislazione vigente e delle norme di sicurezza sul luogo di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 2008 per le quali il concessionario assume ogni responsabilità, sollevando totalmente l'Amministrazione Comunale ed i suoi funzionari;
- l'irregolarità di posizione fiscale relativa all'attività di gestione del servizio affidato, comunque accertata;

- il venir meno, per qualsiasi motivo, delle autorizzazioni sanitarie;
- la non ottemperanza agli obblighi ascritti, dei requisiti prestazionali e vincoli correlati come meglio individuati al superiore punto 2 .

ARTICOLO 18

RICONSEGNA DEI LOCALI E DELLE ATTREZZATURE

Alla scadenza della concessione, ovvero della sua eventuale risoluzione, i locali e gli impianti messi a disposizione dall'Ente dovranno essere riconsegnati nello stato in cui si trovavano al giorno della consegna, salvo la normale usura e fatto salvo quanto previsto al punto che segue.

Tutte le eventuali migliorie apportate da parte dell'appaltatore saranno in proprietà dell'Ente appaltante.

Della riconsegna verrà redatto verbale in contraddittorio tra il concessionario e il Responsabile della funzione Patrimonio dell'Ente.

ARTICOLO 19

BENI DI PROPRIETA' DEL CONCESSIONARIO

Al termine del contratto anche prima della sua scadenza naturale, il concessionario potrà liberamente disporre dei mobili, macchinari, suppellettili e supporti di sua proprietà, adibiti ed utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività, senza che l'Amministrazione Comunale od il nuovo concessionario abbiano obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo, salvo quanto previsto in caso di accordo al precedente punto 5, nel qual caso, può essere stabilito un equo indennizzo da corrispondere al Comune da parte del concessionario per i beni trattenuti sulla base di un nuovo accordo fra le parti, che tenga conto dello stato d'uso.

ARTICOLO 20

CONTROVERSIE CONTRATTUALI

Il Foro territoriale competente a decidere in ordine a qualsiasi controversia dovesse sorgere, relativamente all'oggetto dell'appalto, sarà esclusivamente quello di Rimini.