

# **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO DELL'IMMOBILE "CENTRO POLIVALENTE DA ADIBIRE A BAR-RISTORANTE E DEI SERVIZI ANNESSI (BAR-RISTORANTE-PIZZERIA E DEI SERVIZI ANNESSI (CAMPETTI DA TENNIS) ubicato ALL'INTERNO DELL'AREA ADIBITA A CENTRO POLISPORTIVO**

## **Art. 1 – Oggetto del capitolato**

Il presente capitolato ha per oggetto le prestazioni relative alla gestione dell'immobile "Centro polivalente da adibire a bar- ristorante- pizzeria e dei servizi annessi (campetti da tennis-pallavolo) (in seguito denominato "concessionario") meglio descritti nei successivi articoli per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico inerenti le attività necessarie alla fruizione da parte della popolazione dei servizi offerti dalle strutture di proprietà del Comune di Spezzano Albanese.

## **Art. 2– Caratteristiche dei locali e degli spazi oggetto del capitolato.**

Il complesso è formato da un unico edificio con annesso spazio antistante esterno finalizzato alla ristorazione e alla pratica sportiva ed alle attività ludiche per quanto riguarda due campetti da tennis-pallavolo e gli altri spazi esterni. I mappali di riferimento del complesso ed oggetto del presente capitolato sono nel seguito elencati: fg. 23, mapp. 23 (meglio identificati nella planimetria allegata).

All'atto dell'affidamento della struttura in argomento verrà sottoscritto dal concedente e dal concessionario apposito verbale attestante le condizioni e la consistenza della struttura stessa e degli arredi di proprietà comunale in esso contenuti. Tale documento verrà aggiornato secondo necessità. Il verbale viene redatto dall'Ufficio tecnico.

## **Art.3 – Scopo della concessione.**

Lo scopo della concessione consiste nella gestione dell'immobile adibito a bar-ristorante-pizzeria, dei due campetti ad uso sportivo adibiti a campo da tennis-pallavolo e degli spazi esterni di pertinenza.

## **Art.4 – Durata.**

La concessione avrà durata a decorrere dalla data di stipula del contratto fino al 31.12.2021. Allo scadere il contratto potrà essere rinnovato, ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale.

## **Art.5 – Carattere del servizio.**

Tutte le prestazioni oggetto della presente concessione dovranno essere garantiti fino alla fine del contratto.

## **Art.6 – Compiti del concessionario.**

### **Il concessionario deve provvedere:**

- 1.a)** Installazione dell'impianto di illuminazione dei campetti;
- 1.b)** Messa a norma dei campetti;
- 1.c)** Sistemazione a perfetta regola d'arte della struttura bar-ristorante-pizzeria, previa acquisizione delle autorizzazioni necessarie;
- 2)** Durante le attività svolte nei campetti da tennis-pallavolo il concessionario ha compiti di sorveglianza e custodia:
  - 2.a)** Sorveglianza affinché nessun estraneo possa avere accesso se non autorizzato;
  - 2.b)** Verifica che l'uso degli attrezzi non rechi pericolo a persone o cose;
- 3)** Chiusura dei campetti al termine dell'attività e dei locali adibiti a spogliatoio.

4) Durante i periodi in cui gli impianti sportivi e i locali di pertinenza non sono utilizzati l'assegnatario è comunque tenuto alla sorveglianza e alla custodia degli stessi, controllando che non si verifichino, da parte di chiunque, comportamenti lesivi a persone o cose.

5) Utilizzo dei campetti da tennis-pallavolo, in modo gratuito, per un massimo di trenta giorni all'anno per attività autorizzate o patrocinate dal comune, utilizzando anche le attrezzature presenti.

I lavori di manutenzione straordinaria, (ad esclusione dei lavori di miglioramento ed ampliamento) successivi alla prima messa a norma delle strutture sportive e del locale bar-ristorante-pizzeria, potranno essere in parte compensati con i canoni di affitto, previa autorizzazione e pattuizione degli importi da parte dell'amministrazione comunale.

#### **Art. 7 – Gestione dell'attività di bar.**

Il concessionario attiverà il servizio bar-ristorante-pizzeria previo ottenimento a proprio carico di tutte le necessarie autorizzazioni. La gestione dell'attività di somministrazione effettuata nel bar-ristorante-pizzeria dovrà essere svolta nell'osservanza di ogni norma di legge e di regolamento vigente, in particolare per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura. Il bar-ristorante-pizzeria deve essere sempre fornito di tutto quanto è necessario per un buono e pronto servizio in relazione all'importanza dell'impianto.

L'Amministrazione comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti alla gestione, comprese quelle fiscali.

#### **Art. 8 – Introiti della gestione del Bar.**

Tutti gli introiti derivanti dalla gestione del bar-ristorante-pizzeria e dei campetti da tennis, di qualsiasi natura essi siano, spettano al concessionario stesso.

#### **Art. 9 – Pubblicità commerciale.**

Il concessionario è autorizzato, fuori e dentro il locale adibito a bar-ristorante-pizzeria, ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale osservando tutte le prescrizioni regolamentari e leggi vigenti. Dovrà essere data comunicazione al concessionario del servizio di riscossione della pubblicità e spetta al concessionario l'espletamento diretto di tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni. Resta a carico del concessionario l'onere delle imposte sulla pubblicità determinato a norma di legge e di regolamento comunale.

#### **Art. 10 – Canone e indennizzo.**

Il concessionario dovrà corrispondere al comune per la gestione dell'immobile "Centro polivalente da adibire a bar-ristorante-pizzeria e dei servizi annessi (campetti da tennis-pallavolo) un canone annuo pari all'importo di aggiudicazione che verrà corrisposto in rate semestrali anticipate.

#### **Art. 11 – Oneri a carico del concessionario.**

Sono a carico del concessionario tutte le spese necessarie per la gestione del bar-ristorante-pizzeria quali gli acquisti di qualsiasi tipo che si rendessero necessari per la somministrazione oltre alle spese del personale necessario al buon funzionamento dell'attività.

#### **Art. 12 – Applicazione dei contratti di lavoro.**

Nell'esecuzione delle prestazioni relative alla gestione del bar-ristorante-pizzeria il concessionario si obbliga ad applicare integralmente a tutti gli operatori, soci lavoratori o dipendenti che siano, tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore nella provincia di Cosenza per il tempo di durata della gestione del bar e per il livello corrispondente alle mansioni prestate dai dipendenti. Il concessionario si impegna inoltre a garantire tutti gli obblighi assicurativi, di tipo assistenziale, infortunistico e previdenziale a seguito

della piena applicazione delle normative vigenti, sia a carattere nazionale che provinciale, obbligandosi a dimostrare di aver adempiuto al pagamento dei relativi oneri.

Il concessionario solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito alla corretta applicazione dei contratti di lavoro.

#### **Art. 13 – Cauzione.**

A garanzia della corretta gestione del bar il concessionario produce all'atto della sottoscrizione del contratto, ma comunque prima della consegna della struttura adibita CENTRO POLIVALENTE DA ADIBIRE A BAR-RISTORANTE-PIZZERIA E DEI SERVIZI ANNESSI ( CAMPETTI DA TENNIS), una cauzione definitiva costituita dal versamento per fideiussione bancaria o polizza fideiussoria con la quale la società di credito o assicurazioni dichiara di costituirsi fideiussore nell'interesse del concessionario ed a favore del Comune di Spezzano Albanese per la somma pari all'importo contrattuale annuo, corrispondente alla cauzione definitiva annuale, decorrente dall'inizio del periodo di gestione e da prorogarsi sino ai sei mesi successivi il termine dell'espletamento del servizio oggetto della concessione.

La garanzia deve:

- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art.1944 del C.C.,
- deve specificare che garantiscono la copertura di tutti gli oneri ed adempimenti previsti nella presente convenzione.

La polizza viene consegnata all'ufficio tecnico, il quale si obbliga a custodirla o a farla custodire sino al termine del contratto. Nel caso di inadempienze contrattuali l'Amministrazione comunale ha diritto di valersi di propria autorità della cauzione come sopra prestata.

#### **Art.14 – Verifica della corretta gestione.**

Per la verifica della corretta gestione del **CENTRO POLIVALENTE DA ADIBIRE A BAR-RISTORANTE-PIZZERIA E DEI SERVIZI ANNESSI ( CAMPETTI DA TENNIS)** e delle aree di pertinenza, il responsabile dell'Ufficio Tecnico effettuerà almeno un sopralluogo annuo. Tale verifica può essere effettuata ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo riterrà opportuno.

#### **Art.15– Documentazione da produrre all'Amministrazione Comunale.**

Il concessionario deve produrre annualmente tutta la documentazione necessaria in conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro.

#### **Art.16 – Divieto di cessione della concessione.**

È fatto divieto al concessionario di cedere la presente concessione a terzi.

#### **Art.17 – Responsabilità verso terzi.**

Il concessionario esonera il comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare dall'attività di gestione del **CENTRO POLIVALENTE DA ADIBIRE A BAR-RISTORANTE-PIZZERIA E DEI SERVIZI ANNESSI ( CAMPETTI DA TENNIS)**.

Il concessionario deve predisporre idonea copertura assicurativa per rischio locativo e garanzia ricorso terzi da incendio per un valore dell'immobile pari ad €. 150.000,00.

Comunque in qualsiasi caso tutte le responsabilità per eventuali danni connessi alla attività di gestore e custode, sono a carico del concessionario a prescindere dai massimali assicurativi.

Copia del contratto assicurativo deve essere depositata presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Spezzano Albanese all'atto della sottoscrizione del verbale di consegna.

#### **Art. 18 – Cause di risoluzione anticipata della concessione.**

Previa valutazione complessiva della gravità dell'inadempienze e delle conseguenze relative alla risoluzione anticipata del contratto in caso di:

- mancato rispetto di quanto previsto dall'art.10 "Canone ed indennizzo";
- mancato rispetto di quanto previsto dall'art.12 "Applicazione dei contratti di lavoro";
- mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 13 "Cauzione";
- mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 17 "Responsabilità verso terzi",

è facoltà del Comune di Spezzano Albanese dichiarare la risoluzione automatica del contratto.

In tutti i restanti casi in cui il Comune accerti l'inadempimento, ovvero il parziale adempimento, anche ad una delle obbligazioni incombenti sul concessionario in forza della presente convenzione, assegna al concessionario medesimo un termine congruo per provvedere al corretto adempimento della obbligazione ed alla rimozione degli eventuali effetti pregiudizievoli derivanti dall'inadempimento. Ove il concessionario lasci passare il termine senza adempiere all'invito rivoltagli dal Comune di Spezzano Albanese ai sensi del presente articolo, il Comune può legittimamente recedere dal contratto. La risoluzione del contratto è automatica in caso di fallimento o di scioglimento del soggetto concessionario. È fatta salva in ogni caso per l'Amministrazione Comunale, a seguito della risoluzione automatica anticipata del contratto, ogni azione volta ad ottenere il rimborso degli oneri sostenuti e il risarcimento di tutti i danni subiti anche tramite escussione della garanzia fideiussoria. Qualora il concessionario intenda recedere dalla presente concessione prima della scadenza, deve darne preavviso di sei mesi.

#### **Art. 19 – Norme di rinvio**

Il rapporto tra il Comune di Spezzano Albanese ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e custodia di impianti sportivi e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della L. n. 19 del 27/01/1963 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale e alle norme della L. n. 392 del 27/07/1978 sulle locazioni. Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni. Il comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al concessionario ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione. Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a carico del concessionario. Per quanto non specificato nel presente capitolato si rinvia alla normativa in materia di concessioni e di custodia in quanto compatibili.

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente capitolato speciale seguiranno avanti il Foro competente di Castrovillari.

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Arch. Jr. Agostino Amato**