

COMUNE DI COLLERETTO CASTELNUOVO  
PROVINCIA DI TORINO

CAPITOLATO D'ONERI PER LA GESTIONE DEL BAR COMUNALE SITO IN VIA A. GHELLA 6

ART. 1 OGGETTO E FINALITA' DELL'APPALTO

1) Il presente capitolato d'appalto ha per oggetto la scelta del contraente, il procedimento, nonché le condizioni per l'affidamento dei locali comunali adibiti a BAR COMUNALE. I locali sono da ritenersi privi di arredamento e attrezzature.

ART. 2 DURATA DELL'APPALTO E REVISIONE PREZZI

1) L'affidamento della gestione dell'impianto decorre a partire dal 15 gennaio 2022 e verrà a scadenza il 15 gennaio 2032. E' escluso ogni rinnovo tacito.

2) La gestione potrà essere rinnovata per un periodo massimo di anni cinque qualora l'Amministrazione comunale abbia verificato la sussistenza delle ragioni di convenienza e di pubblico interesse, alle stesse condizioni del contratto iniziale, previa adozione di relativa deliberazione congruamente motivata, compatibilmente con la normativa vigente al momento. In tal caso, ai sensi dell'art. 5 della legge 392/1978, il mancato pagamento del canone decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista per il versamento (entro il 5 del mese di riferimento) costituisce motivo di risoluzione del contratto di concessione previa semplice comunicazione al concessionario tramite lettera raccomandata o PEC.

3) La richiesta eventuale di adeguamento o di revisione prezzi potrà essere presentata dal Comune a decorrere dal 15 gennaio 2023. Per l'aggiornamento dei prezzi si farà riferimento ai dati rilevati dall'ISTAT per i servizi in questione. Una volta quantificato, l'incremento ISTAT dovrà essere corrisposto contestualmente al canone mensile di concessione.

ART. 3 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

1) L'appalto sarà affidato con il sistema del Pubblico incanto ai sensi del R.D. 23/05/1924, n. 827 (maggior offerta percentuale in rialzo da confrontarsi con il canone complessivo base indicato nel bando – avviso di gara).

2) Il soggetto partecipante dovrà presentare un'offerta in rialzo rispetto all'importo posto a base di gara pari a € 350,00/mensili di canone d'affitto.

3) in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicare la gara previo sorteggio;

4) Nel caso pervenga una sola offerta valida si procederà ugualmente all'aggiudicazione.

5) Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto alla base di gara.

6) possono partecipare alla gara per l'affidamento del servizio in argomento Imprese, Ditte individuali, Persone fisiche, Società o cooperative che abbiano i seguenti requisiti:

- Iscrizione alla Camera di Commercio per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità ai requisiti professionali previsti dalla L.R. 38 del 29 dicembre 2006 art. 5. Tale requisito deve essere posseduto al momento della presentazione dell'offerta.

#### ART. 4 DISCIPLINA DELLA GESTIONE

- 1) Il presente appalto, come prescritto dagli articoli seguenti, disciplina tutte le operazioni amministrative, tecniche, economiche e produttive inerenti la gestione.
- 2) Il servizio in essere viene disposto con l'obiettivo di ottenere una gestione del bar esistente senza oneri a carico del Comune. Eventuali forme di contribuzione possono essere accordate solo a seguito di specifici progetti di animazione sociale, di ampliamento dell'offerta o proposte di miglioria tecnica inerenti i locali su proposte del gestore ed approvate dall'Amministrazione comunale o proposte da quest'ultima.
- 3) L'appaltatore, per tutte le attività per cui è richiesto personale specializzato con particolari abilitazioni o diplomi professionali, nonché in tutti i casi ove non sia sufficientemente garantita la gestione efficace ed efficiente del bar, deve procedere a suo carico all'assunzione del personale occorrente.
- 4) Il costo del personale, compreso ogni onere riflesso previsto dalle norme vigenti, è a carico del gestore. Quest'ultimo risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto, che del personale volontario.
- 5) I poteri di gestione dell'appaltatore non escludono quelli di vigilanza e controllo dell'Amministrazione comunale tramite i suoi servizi ispettivi, nei limiti previsti dalla specifica convenzione di gestione.
- 6) E' vietata la cessione totale o parziale della gestione della struttura oggetto dell'appalto.
- 7) Il servizio di gestione non può essere sospeso o abbandonato per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione comunale, salvo cause di forza maggiore, in tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate.
- 8) salvo quanto previsto dell'art. 13, il servizio di gestione può essere risolto su richiesta del gestore con preavviso di almeno sei mesi.

#### ART. 5 TIPOLOGIA E MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO RICHiesto

- 1) Il patrimonio comunale che viene concesso in gestione è costituito dagli immobili, dai locali, impianti di servizi, facenti parte del bar, nello stato in cui si trovano, privi di arredamento e attrezzature.
- 2) Il servizio comprende tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, pulizia ordinaria e pulizia programmata dei locali adibiti a bar, servizi igienici, spogliatoio, dispensa, disimpegno e spazio antistante il bar.
- 3) tale servizio comporta altresì l'onere, per il gestore, di provvedere alla fornitura di tutto il materiale di consumo necessario per il riordino e la pulizia dei locali e delle attrezzature di cui sopra.
- 4) Il gestore, conformemente agli oneri assunti dovrà garantire che l'esercizio di somministrazione si svolga in maniera qualificata e professionale. Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno corretto e riguardoso verso il pubblico.
- 5) Il servizio di gestione dovrà essere prestato nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico e con l'osservanza delle ordinanze che il Sindaco oltre Autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.

6) Il gestore si impegna ad ottenere prima dell'avvio dell'attività l'autorizzazione sanitaria nonché abilitazioni, autorizzazioni, licenze e atti similari prescritti dalle norme vigenti.

7) L'organizzazione delle attività ammesse compete al gestore e deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia e rispondere ai canoni di correttezza, cortesia nei confronti di chiunque frequenti il bar, da considerarsi fruitore di un pubblico servizio.

8) Il gestore, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, a proprie spese, provvede alla dotazione di arredi ed attrezzature mobili, utili alla funzionalità del bar, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute. A fine gestione le attrezzature predette dovranno essere rimosse e rimarranno di proprietà del gestore.

9) Nel corso di validità del servizio il gestore può, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, realizzare, di propria iniziativa opere e manutenzioni straordinarie e migliorative. Non potrà in ogni caso apportare modificazioni strutturali o che alterino la destinazione della struttura.

10) Le eventuali opere di manutenzione straordinaria restano a carico dell'Amministrazione comunale, la quale si riserva di stabilire tempi e modi della loro realizzazione in relazione alle proprie disponibilità di bilancio. Nulla è dovuto a qualsiasi titolo al concessionario per l'eventuale interruzione delle attività. L'appaltatore può proporre all'Amministrazione comunale di provvedere alla loro realizzazione. In tal caso l'Amministrazione si riserva, valutata l'offerta, di concedere a tal fine un contributo per le spese.

11) I locali saranno consegnati successivamente alla stipula del contratto di concessione, previo apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, all'avvenuto sgombero dei locali da parte della vecchia gestione entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione.

#### ART. 6 USO DEGLI IMPIANTI DI PROPRIETA' COMUNALE

1) Il gestore si obbliga a non apportare, senza autorizzazione dell'Amministrazione comunale modifiche, innovazioni o trasformazioni alle strutture ed alle attrezzature di proprietà comunale. L'eventuale ripristino della situazione iniziale è a carico del gestore, fatti salvi eventuali danni o penali che saranno poste a carico del gestore stesso. In caso di guasto alle attrezzature esistenti di eventuale proprietà comunale, il gestore dovrà provvedere a segnalare l'inconveniente all'Amministrazione comunale e far provvedere alla sua riparazione a proprie spese o presso la Ditta fornitrice del Comune o da altra ditta specializzata scelta dal gestore. In quest'ultimo caso, l'Amministrazione comunale viene sollevata da ogni responsabilità in ordine alla buona esecuzione dell'intervento in caso di incidenti.

2) Il gestore è tenuto a riconsegnare, al termine della scadenza della presente, i locali in buono stato di conservazione, fatto salvo il normale logorio d'uso, da accertare con apposito verbale di riconsegna stilato in contraddittorio fra le parti.

3) Il gestore ha la responsabilità della conservazione e della custodia di tutti i beni concessi per tutta la durata del contratto. Il rischio di perdite e danneggiamenti resta a totale carico dello stesso gestore.

#### ART. 7 ORARI DI FUNZIONE DEL BAR

1) L'orario di apertura e chiusura del bar per i giorni sia feriali che festivi, il giorno di chiusura settimanale, eventuali periodi di chiusura di più giorni, così come eventuali straordinarie chiusure per improvvise esigenze o per festività particolari dovranno essere concordati con l'Amministrazione.

## ART. 8 INTROITI DERIVANTI DALLE ATTIVITA'

I proventi derivanti dalle attività programmate dal gestore negli orari di apertura saranno introitati dal gestore stesso, così come i proventi derivanti dall'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande negli orari di apertura.

## ART. 9 SPESE DI GESTIONE

1) Saranno ad esclusivo carico del gestore le spese di:

- a. Energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e relativo scarico e depurazione;
- b. Imposte e tasse relative allo smaltimento rifiuti,
- c. Manutenzione ordinaria, intendendo come tale tutte le opere indicate nell'apposito punto 11.1 del presente capitolato;
- d. Pulizie ordinarie e straordinarie di tutti i locali concessi.

## ART. 10 CONTROLLO E PENALITA'

1) Il Comune avrà diritto di ampio e dettagliato controllo su qualsiasi fase della gestione, e particolarmente sulla pulizia e gestione delle attività.

2) Tale controllo potrà essere eseguito a mezzo di funzionari e/o amministratori comunali secondo modalità stabilite dall'amministrazione stessa.

3) Tutte le inadempienze, le mancanze connesse con le prescrizioni e gli obblighi previsti per il gestore della presente, nonché quelle conseguenti a disposizioni di legge e regolamenti vigenti o emanandi, saranno accettate dagli Uffici competenti e contestate mediante verbale da notificarsi al gestore. Il gestore potrà presentare le proprie controdeduzioni entro dieci giorni dalla notifica, trascorso inutilmente tale termine, si intenderà riconosciuta la mancanza e anche nel caso non siano ritenute valide le controdeduzioni prodotte, saranno dalla Giunta Comunale applicate le penalità conseguenti e precisamente:

- a. Per mancanze derivanti dal mancato rispetto di norme igienico-sanitarie in materia di locali per la somministrazione alimenti e bevande, indipendentemente dalle sanzioni previste dalle vigenti normative, sarà applicata una sanzione pecuniaria fissata da un minimo di euro 250,00 ad un massimo di euro 1.000,00 per ogni caso, secondo la gravità della violazione e nella misura che stabilirà l'Amministrazione comunale entro i limiti indicati;
- b. Per ingiustificata chiusura del locale verrà applicata una sanzione pecuniaria giornaliera di Euro 100,00.

## ART. 11 ONERI ED OBBLIGHI DELLA GESTIONE

### 11.1) OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

Sono a completo carico del gestore oltre a quanto riportato negli articoli precedenti i seguenti oneri:

- a. Le riparazioni, le sostituzioni e le periodiche manutenzioni ordinarie di tutti i locali del bar, compresa la sostituzione di vetri e rubinetterie, per tutta la durata dell'appalto. Tutte le sostituzioni avverranno con materiali di pari o superiore qualità;

- b. Il rispetto di tutti gli aspetti contrattuali riguardanti le garanzie occupazionali dei dipendenti qualora esistenti. Questi ultimi obbligano il gestore anche se non aderente alle associazioni stipulanti o rese da esse, ed indipendentemente dalla sua natura, struttura, dimensione e quantificazione giuridica, economica o sindacale;
  - c. Il gestore è l'esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia antinfortunistica e sociale delle maestranze impiegate per il servizio oggetto dell'appalto. Dovrà essere in regola con il versamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici previsti dalle vigenti normative.
  - d. Spese per polizze assicurative compreso furto per tutte le attrezzature di proprietà del gestore, spese contrattuali, spese per la pubblicità, ecc;
  - e. Obbligo alla tenuta dei libri contabili, alla dotazione del materiale di pronto soccorso e prima rianimazione ai sensi di legge;
  - f. Rispetto delle norme in ordine di affluenza di utenti, pubblico, rapporto con terzi, rispetto di orari ed in conseguenza leggi sulla pubblica sicurezza;
  - g. L'accesso alle strutture dovrà essere consentito in qualunque momento a personale del Comune, della A.S.L. e/o di altri enti per controlli ed ispezioni.
- h. la manutenzione ordinaria della caldaia con obbligo di nomina del terzo responsabile.

#### 11.2) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Con la sottoscrizione del contratto il Comune garantisce, per tutta la durata dell'affidamento, il libero uso della struttura in argomento, fatta comunque salva ogni sospensione che dovesse verificarsi per anomalie o disfunzioni sulle strutture, impianti ed attrezzature, tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria. Nessun indennizzo sarà dovuto dall'Amministrazione comunale per tale periodo.

Sono a completo carico dell'Amministrazione i seguenti oneri:

- a. Manutenzioni straordinarie
- b. Interventi di ristrutturazione ed adeguamenti di impianti a seguito di prescrizioni di legge;
- c. Completamento della dotazione impiantistica ed accessoria che si rendesse necessaria per il miglior funzionamento della struttura;
- d. Premi per assicurazioni per incendio – furto – atti vandalici relativi ai fabbricati ed alle attrezzature di proprietà comunale;
- e. Sgombero neve della viabilità principale.

#### ART. 12 RESPONSABILITA', ASSICURAZIONE E GARANZIE

- 1) Il gestore risponde dei danni comunque causati (direttamente o da proprio personale) agli immobili.
- 2) Al termine della gestione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna della struttura. Non è considerata danno, la normale usura secondo il corretto utilizzo.
- 3) Il gestore con l'assunzione della gestione esonera espressamente l'Amministrazione ed i suoi dipendenti da ogni responsabilità per danni a persone o cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto del seguente capitolato.
- 4) Il gestore prima della presa in consegna della struttura, dovrà depositare copia di polizza assicurativa, appositamente stipulata a copertura di ogni rischio connesso all'uso degli impianti per un massimale minimo RCT di 500,000,00 Euro per sinistro e polizza infortuni.

5) A garanzia della corretta partecipazione alla gara, il concorrente verserà cauzione provvisoria di euro 840,00 da prestare mediante fideiussione, assegno circolare o deposito infruttifero in denaro presso la tesoreria comunale, che verrà restituito, a ciascun concorrente non aggiudicatario, entro 10 giorni dall'espletamento dell'asta.

5) A garanzia dell'osservanza dei patti contrattuali, il gestore dovrà prestare una cauzione definitiva, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, all'atto della firma del contratto di concessione.

6) Saranno a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri economici derivanti dalla redazione e registrazione del contratto di appalto.

#### ART. 13 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le parti convengono che, oltre a quanto è genericamente previsto all'art. 1453 del C.C. per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., le seguenti ipotesi:

- a. Apertura di una procedura concorsuale a carico del gestore;
- b. Messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività;
- c. Mancata osservanza del divieto di cessione del contratto ed impiego di personale non dipendente dal gestore;
- d. Inosservanza delle norme igienico-sanitarie nella conduzione accertato dall'A.S.L. competente;
- e. Utilizzo di derrate alimentari in violazione delle norme previste dalla presente convenzione;
- f. In caso di intossicazione alimentare anche se isolato;
- g. Inosservanza delle norme di legge relativa al personale dipendente e alla sua retribuzione e mancata applicazione dei contratti collettivi;
- h. Interruzione non motivata del servizio;
- i. Uso diverso dei locali rispetto a quanto stabilito contrattualmente,
- j. Contegno abitualmente scorretto verso gli utenti da parte del personale del gestore;

Nel concretizzarsi delle ipotesi sopra indicate, l'amministrazione valuterà la gravità dell'inadempimento, ed il contratto potrà essere risolto di diritto con effetto immediato a seguito di dichiarazione dell'Amministrazione comunale, in forma di lettera raccomandata o PEC, di volersi avvalere della clausola risolutiva.

#### ART. 14 DOMICILIO DEL GESTORE

Il gestore è obbligato a comunicare il proprio domicilio per tutti gli effetti giuridici ed amministrativi della convenzione. A tale domicilio sarà inviata ogni comunicazione, comprese contestazioni, penali e diffide.

#### ART. 15 PERSONALE

1) Sarà a carico del gestore tutto il personale eventualmente occorrente per una corretta gestione e quindi saranno a carico del medesimo tutti gli oneri relativi alla corresponsione delle retribuzioni, conseguenti oneri previdenziali ed assicurativi di Legge.

2) Il personale dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto verso l'utenza e il gestore è tenuto a richiamare e, se del caso sostituire ogni addetto che non osservasse una condotta irreprensibile. Le segnalazioni a richiesta dell'Amministrazione in questo senso, saranno impegnative per il gestore.

#### ART. 16 DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

E' assolutamente proibito al gestore cedere la gestione ad altri, sotto pena dell'immediata risoluzione del contratto e dell'incameramento della cauzione e risarcimento danni, come precisato nel precedente art. 13.

#### ART. 17 CONTROVERSIE

Le eventuali contestazioni in relazione a quanto nella presente stabilito, tra il gestore ed il Comune, per causa, in dipendenza o per l'osservanza, l'interpretazione ed esecuzione del presente capitolato – nonché per quanto espressamente contemplato, ma afferente all'esercizio della gestione – saranno risolte tramite ricorso alla Magistratura competente.

Competente a qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Ivrea.

#### ART. 18 DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato, le parti dichiarano di riferirsi alle norme e disposizioni di Legge in materia.