

Capitolato per la gestione dell'esercizio del bar sito in loc Fumarogo Frazione Santa Lucia in prossimità dell'area "Centro Sportivo Comunale"

ART. 1 – OGGETTO

Il presente capitolato ha per oggetto la gestione dell'esercizio del bar sito in loc Fumarogo Frazione Santa Lucia in prossimità dell'area "Centro Sportivo Comunale" identificato catastalmente al Foglio. 11 Mappale 397.

La struttura è composta da:

- ☐ locale bar; mq. 49,50 dotato di bancone bar completo di elettrodomestici (lavastoviglie, frigo lavelli armadietti ecc.,) nr. 4 tavolini nr.19 sedie e nr. 3 cestini raccolta differenziata;
- ☐ retro-bar consistente in 1) bagno ad uso pubblico mq. 3,31; 2) atrio bagno mq. 2,92; 3) bagno di servizio mq. 1,60; 4) disimpegno mq. 2,00; 5) Magazzino deposito mq. 6.50 6) locale deposito-magazzino con accesso dall'esterno;
- ☐ area esterna di pertinenza composta da piazzale esterno pavimentato completo di impianto di illuminazione mq. 130;

Il rapporto contrattuale si intende ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. per i locali e le pertinenze ed accessori in gestione per l'esercizio di attività commerciale uso bar.

ART. 2 – DURATA DELLA GESTIONE

La durata della gestione è stabilita in anni 5 (cinque) eventualmente prorogabili per ulteriori anni 5 (cinque) a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto da stipulare in forma pubblica amministrativa, con un periodo minimo di apertura stagionale stabilito dal mese di maggio al mese di settembre di ogni anno. Comunque, con possibilità di apertura annuale, anche durante la stagione invernale

La consegna dei locali e dei beni per l'inizio attività potrà essere effettuata solo ad avvenuto deposito della cauzione definitiva e di tutti gli altri documenti richiesti in sede in gara, nonché ad avvenuto deposito presso il Suap del Comune di Valdisotto, istituito presso la camera di commercio industria e artigianato di Sondrio, di apposita SCIA.

Non configurandosi il contratto come affitto di locali, al termine della gestione la ditta non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per la perdita dell'avviamento commerciale.

ART. 3 – CONDUZIONE DEL BAR

Per il periodo di validità del contratto l'appaltatore dovrà munirsi di autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande (denominazione bar-café).

Alla scadenza del contratto, l'autorizzazione rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale senza riconoscimento di alcun diritto di avviamento.

L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione da parte del gestore delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia.

Il gestore, in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico – sanitarie previste per la gestione del bar oggetto di gara, rispondendo direttamente di eventuali adempimenti in merito.

Senza l'autorizzazione del Comune non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

ART. 4 – REQUISITI DI AMMISSIONE ALLA GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al concorrente, se trattasi di persona fisica o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante, se trattasi di società od a loro delegati:

1. Inesistenza di situazioni che costituiscono causa di esclusione ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. (requisiti di ordine generale);
2. Possedere i requisiti morali di cui all'art. 65, della L.R. n. 6 del 2 febbraio 2010 e s.m.i.;
3. Possedere uno dei seguenti requisiti professionali di cui all'art. 66 della L.R. n. 6 del 2 febbraio 2010 e s.m.i., ovvero:
 - a. avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e di Bolzano;
 - b. avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, in proprio o presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale secondo le modalità di cui all'articolo 18 della Legge regionale recante 'Disposizioni in materia di artigianato e commercio e attuazioni della Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno. Modifiche alle leggi regionali 30 aprile 2009, n. 8 (Disciplina della vendita da parte delle imprese artigiane di prodotti di propria produzione per il consumo immediato nei locali dell'azienda) e 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere);
 - c. essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.
4. L'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di competenza.
(N.B. Tale requisito non deve essere necessariamente posseduto al momento della presentazione dell'offerta, ma l'aggiudicatario dovrà dimostrare, pena la decadenza dell'aggiudicazione, l'iscrizione in detto registro prima della stipula del contratto d'appalto, producendo il relativo certificato di iscrizione).
5. Avere idoneità psico-fisica all'esercizio della professione.
6. Dichiarare di aver preso visione del presente Avviso e dei rispettivi allegati (in modo particolare dell'Allegato 1- Capitolato approvato con delibera Giunta Comunale n. XX del XXXXXX) e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.

Il possesso dei suddetti requisiti dovrà essere attestato con dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 - tramite compilazione apposito Allegato 2.

Il Comune controllerà l'effettivo possesso dei requisiti di cui all'art. 6, 1° comma, lett. a) della Legge Regionale, nei confronti dell'aggiudicatario nei modi previsti dall'art. 5, comma 4, della medesima legge regionale.

La gestione dell'esercizio del bar sarà affidata alla ditta che avrà presentato la migliore offerta sul prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta é fissato in **€ 2.500 ,00** (duemilacinquecento euro) annui oltre IVA.

La percentuale **in aumento** offerta verrà applicata unitariamente al prezzo base di concessione.

L'assunzione della gestione, di cui al presente capitolato, da parte dell'aggiudicatario, implica la conoscenza di tutte le norme generali e particolari che lo regolano e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sul giudizio della ditta circa la convenienza di assumere il servizio anche in rapporto al prezzo offerto rispetto al prezzo base stabilito dall'Ente.

ART. 5 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I servizi effettuati dall'appaltatore dovranno essere conformi a tutte le normative vigenti in materia, regionali, nazionali e/o comunitarie.

Nel caso in cui vi fosse contrasto tra le disposizioni del presente capitolato e le statuizioni normative, anche sopravvenute di efficacia primaria, prevarranno queste ultime.

ART. 6 – PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo dovuto dall'aggiudicatario per la gestione del bar e pertinenze, dovrà essere versato entro il 31 del mese di dicembre di ogni anno; la prima annualità dovrà essere versata alla stipula del contratto.

ART. 7 – CAUZIONE

A garanzia della corretta esecuzione del contratto, l'aggiudicatario dovrà prestare, prima della stipula del contratto, cauzione definitiva pari al 10% dell'importo netto d'appalto (quota annuale) nei modi previsti dalle vigenti normative in materia. In caso di presentazione di fidejussione bancaria o assicurativa, queste dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice civile;
- la validità per tutta la durata contrattuale e/o comunque sino allo svincolo da parte del Comune di Valdisotto;
- l'assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare al Comune di Valdisotto l'importo della cauzione su semplice richiesta scritta, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta.

In caso di utilizzo parziale, la cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

ART. 8 – IMPIANTI ED ATTREZZATURE

La gestione del bar dovrà essere svolta dall'aggiudicatario con propri capitali, mezzi tecnici e con proprio personale, mediante la propria organizzazione ed a proprio rischio.

L'arredamento e attrezzature presenti nei locali sono indicati all'art. 1 del presente capitolato.

La struttura viene concessa nello stato di diritto e di fatto in cui si trova.

L'aggiudicatario potrà dotare i locali di ulteriori arredi e attrezzature previo consenso per iscritto con l'Amministrazione Comunale. In tal caso, alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere liberati da tutti i beni di proprietà della ditta, altresì la ditta dovrà lasciare nelle disponibilità dell'Amministrazione comunale gli arredi fissi e gli abbellimenti che non sono asportabili.

Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese del gestore, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione definitiva.

Resta fermo che quanto verrà eseguito, previo detto consenso, alla scadenza del contratto diverrà di proprietà del Comune di Valdisotto qualora lo stesso lo richieda, fatto salvo il rimborso della maggior somma tra lo speso e il miglioramento da valutarsi in contraddittorio tra le parti

È vietato qualsiasi intervento diretto a modificare o alterare la struttura e relative pertinenze, senza il preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva il diritto di ordinare la demolizione e la rimozione delle opere realizzate dal gestore e non autorizzate.

L'aggiudicatario è custode, oltre che dei beni propri presenti nei locali, anche dei beni di proprietà comunale sia quelli accessori che quelli adibiti a servizio di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 9 – MANUTENZIONE ORDINARIA – SPESE ORDINARIE

La manutenzione ordinaria così come definita dal D.p.r.380/2001, e la pulizia del bar e dei locali di pertinenza, compresi i relativi servizi, l'area a verde ed il piazzale antistante, sono a carico del gestore.

Tutte le spese di esercizio, imposte e tasse comunali, canoni per fognatura, luce, acqua, gas e le spese di manutenzione e riparazione ordinaria sono a carico del gestore.

Si precisa che rientrano tra le manutenzioni ordinarie: la tinteggiatura dei locali, interventi al banco, idraulico, elettricista, falegname, muratore, vetraio, taglio dell'erba e la potatura delle piante e fiori dell'area a verde di pertinenza.

L'eventuale attivazione ed intestazione della linea telefonica, internet, wi-fi all'interno del bar é a carico del gestore a cui competeranno le spese di contratto, di canone e di traffico telefonico.

ART. 10 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria, come definita dal D.pr.380/2001, del bar e locali pertinenti è a carico dell'Amministrazione Comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa della ditta.

I locali e le attrezzature nelle loro condizioni di fatto e di efficienza vengono verificati ed accettati dalla ditta al momento dell'assunzione del servizio.

ART. 11 – MODALITA' DELLA GESTIONE – ORARI

La gestione del bar dovrà avvenire nel rispetto, minimo, delle seguenti norme disposte dall'Amministrazione:

- Apertura ed esercizio del bar:
 - da lunedì a domenica nei periodi di "alta stagione" cioè nei mesi luglio e agosto;
 - con orari indicativi dalle 9.00 alle 22.00;
 - chiusura infrasettimanale nei mesi maggio-giugno, settembre-ottobre;
 - orari ridotti concordati con l'Amministrazione Comunale per eventuale apertura annuale cioè nei mesi da novembre ad aprile.

Nell'eventualità, l'amministrazione comunale o associazioni di settore organizzino nelle strutture sportive poste nelle immediate vicinanze del bar, manifestazioni scolastiche, sportive o ricreative da effettuarsi in orari diversi da quelli di apertura, sopra citati, il gestore si impegna ad assicurare la piena disponibilità del bar.

In ogni caso le parti si riservano di modificare tali orari in base all'effettiva richiesta del servizio.

Il gestore sarà tenuto ad affiggere un cartello con l'indicazione degli orari di apertura del bar.

ART. 12 – OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE - DIVIETI

Il gestore del bar è tenuto:

- a) a mantenere la struttura affidata in gestione in perfetto stato di conservazione;
- b) esporre, all'interno del bar i prezzi di vendita al pubblico dei prodotti del bar;

I prodotti posti in vendita dovranno essere di buona qualità e conformi alle norme vigenti in materia di alimenti e bevande.

Gli impianti e tutte le dotazioni in genere di proprietà del gestore destinate al servizio del bar dovranno essere di buona qualità, mantenute sempre in perfetta efficienza e sostituite quando è necessario.

Il gestore dovrà mantenere i locali, i servizi, i vetri, nonché i mobili e tutto il materiale destinati all'espletamento del servizio in stato decoroso e di perfetta pulizia, rispettando le norme in materia di igiene.

Il gestore del bar dovrà effettuare a propria cura e spese il controllo HACCP per garantire la qualità degli alimenti distribuiti e, di conseguenza, la salute dei propri clienti, ed è tenuto ad osservare determinate disposizioni in merito alla struttura dei locali e all'organizzazione del lavoro, predisponendo un idoneo piano HACCP contenente procedure da attuare e rispettare

È fatto divieto somministrare alcoolici con gradazione superiore ai 40°.

È fatto divieto, altresì, di installare giochi elettronici tipo video-poker o simili.

ART. 13 – PERSONALE

La ditta aggiudicataria potrà provvedere alla gestione del bar, sia attraverso il titolare coadiuvato dai familiari (coniuge, parente od affine entro il terzo grado), sia avvalendosi di dipendenti o soci. Comunque, il personale dovrà essere in numero sufficiente a garantire la funzionalità del servizio. Agli eventuali dipendenti dovranno essere in ogni caso essere riconosciute condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal contratto collettivo di lavoro della categoria e nei loro confronti dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi di legge previsti in materia di assicurazioni,

assistenziali, previdenziali, antinfortunistiche per sé, eventuali collaboratori e dipendenti, sollevando il Comune di Valdisotto da ogni responsabilità in merito.

ART. 14 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO - SUBAPPALTO

È vietata la cessione del presente contratto ed ogni forma di subappalto totale o parziale, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione. In ogni caso responsabile dell'operato del subappaltatore occulto sarà l'appaltatore, sia verso il Comune che verso i terzi.

L'appaltatore si obbliga per sé, per i suoi eredi ed aventi causa.

In caso di fallimento della ditta sarà in facoltà dell'Amministrazione Comunale di rescindere il contratto, provvedendosi a termini di legge.

L'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione stessa nel caso di spese che dovesse sostenere a causa di azioni od omissioni di responsabilità della ditta, fino al completo esaurimento della cauzione stessa. La ditta sarà tenuta a reintegrare la cauzione.

ART. 15 – ASSICURAZIONI

Oltre a quanto prescritto in altri punti del presente capitolato, l'aggiudicatario si impegna a provvedere a tutti gli oneri assicurativi che derivano dall'esecuzione della gestione, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune per i danni a cose o persone.

A tal fine, dovrà produrre polizza, prima della stipula del contratto, rilasciata da Compagnia di Assicurazione di primaria importanza, a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile ed incendio per un massimale non inferiore ad € 250.000,00.

L'Amministrazione comunale non si assume nessuna responsabilità per furti di materiali di proprietà della ditta appaltatrice custoditi nei locali e così pure degli effetti personali lasciati nei locali stessi e, comunque, per danni a qualsiasi titolo.

Resta inteso che l'uso della struttura è concesso secondo l'agibilità accertata e riconosciuta dagli organi preposti. Pertanto, l'appaltatore deve attenersi alle condizioni di agibilità, controllando i limiti d'uso e di capienza.

ART. 16 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

In relazione al presente capitolato, il Comune si impegna alla manutenzione straordinaria del locale bar, servizi e pertinenze.

ART. 17 – INTERRUZIONE

Le interruzioni del servizio per causa di forza maggiore non danno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti, purché tempestivamente comunicate alla controparte.

ART. 18 – SPESE E DIRITTI CONTRATTUALI

Tutte le spese ed imposte inerenti, accessorie o conseguenti all'appalto nonché quelle di contratto saranno a carico dell'aggiudicatario.

ART. 19 – RESPONSABILITA'

L'aggiudicatario si obbliga a sollevare il Comune da qualunque pretesa, azione o molestia che potesse derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi, con possibilità di rivalsa da parte del Comune in caso di condanna.

Le spese che l'Amministrazione Comunale dovesse eventualmente sostenere a tale titolo saranno addebitate all'aggiudicatario ed in ogni caso da questa rimborsate.

L'aggiudicatario è sempre responsabile, sia verso il Comune sia verso terzi, dell'esecuzione di tutti i servizi assunti. Essa è pure responsabile dell'operato e del contegno dei dipendenti e degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potessero derivare al Comune o a terzi. È altresì responsabile della moralità e dell'ordine pubblico all'interno del bar e dei locali pertinenti.

L'aggiudicatario dovrà attenersi scrupolosamente al disposto di cui all'art. 10 del TUPS, vietando nei locali qualsiasi tipo di giochi proibiti elencati nella tabella di cui alla citata norma.

L'aggiudicatario si impegna a fare applicare, per quanto di sua competenza, quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008.

ART. 20 – CONTROLLI

La vigilanza sui servizi competerà all'Amministrazione Comunale per tutto il periodo di affidamento in appalto e sarà esercitata con la più ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei dalla stessa, preferibilmente attraverso le specifiche professionalità di polizia locale.

ART. 21 – PENALITA'

La ditta appaltatrice, nell'esecuzione di quanto previsto dal presente capitolato, avrà l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge concernenti la gestione.

Qualora la ditta non attenda a tutti gli obblighi, ovvero violi comunque le disposizioni del presente capitolato, l'Amministrazione comunale applicherà una sanzione pecuniaria di € 100,00.

L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, rispetto alla quale la ditta appaltatrice avrà la facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della contestazione, anche via fax.

Il provvedimento è assunto dal Responsabile del Servizio del Comune.

ART. 22 – RECESSO, DECADENZA E REVOCA DELLA GESTIONE

Indipendentemente dai casi previsti dagli articoli precedenti, il Comune ha diritto di promuovere, nei modi o nelle forme di legge, la risoluzione del contratto nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- gravi inadempienze della gestione;
- abbandono della gestione, salvo che per casi di forza maggiore;
- ripetute contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge relative al servizio;
- contegno abitualmente scorretto verso l'utenza da parte del gestore o del personale adibito al servizio;
- quando la ditta appaltatrice si renda colpevole di frode o in caso di fallimento;
- quando ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti al presente capitolato;
- mancata stipula delle previste assicurazioni;
- mancato pagamento reiterato del corrispettivo nei termini previsti;
- ogni altra inadempienza qui non contemplata e ogni altro fatto che renda impossibile la prosecuzione dell'appalto.

La risoluzione sarà comunicata dall'Amministrazione con preavviso di 60 giorni a mezzo raccomandata RR.

Sia il gestore che l'Amministrazione Comunale avranno facoltà di recedere dal contratto; detta volontà dovrà essere manifestata con preavviso scritto, a mezzo raccomandata r.r., almeno 6 mesi prima.

Anche nel caso di esercizio della facoltà di recesso di cui al presente articolo,

Il recesso anticipato dal contratto da parte del gestore dovrà essere comunicato all'Amministrazione comunale a mezzo lettera racc. A.R., almeno 6 mesi prima dalla data di recesso stesso. Durante tale periodo il gestore sarà comunque tenuto a garantire l'apertura ed il funzionamento del bar. In tal caso l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione alimenti e bevande tornerà nella piena disponibilità dell'amministrazione comunale senza riconoscimento di alcun diritto di avviamento.

Nei casi previsti dal presente articolo la ditta incorre anche nella perdita della cauzione che resta incamerata dal Comune, salvo il risarcimento dei danni per l'eventuale riappalto e per tutte le altre circostanze che possono verificarsi in conseguenza.

ART. 23 – FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia che dovesse sorgere a causa del presente atto sarà deferita al Tribunale di Sondrio.

ART. 24 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del vigente Codice per il Trattamento dei dati personali, approvato con D. Lgs. 30.06.2003, n. 196, i dati personali forniti dalle ditte partecipanti saranno raccolti presso il Comune per le finalità di gestione dell'aggiudicazione del contratto oggetto del presente bando e saranno trattati anche successivamente all'aggiudicazione per finalità inerenti alla gestione dello stesso. Con la presentazione e sottoscrizione dell'offerta, si intende autorizzato il conferimento dei dati di cui trattasi.

L'interessato gode dei diritti previsti dal citato Codice.

ART. 25 – DISPOSIZIONI FINALI

La ditta si considera, all'atto della presentazione dell'offerta nonché dell'assunzione del servizio, a perfetta conoscenza dell'ubicazione dei locali e delle attrezzature nonché del loro stato. La presentazione dell'offerta, da parte della ditta, sarà considerata piena accettazione di tutte le condizioni prescritte dal presente capitolato, nessuna esclusa.

Il Comune comunicherà alla ditta ogni provvedimento che modificasse la situazione preesistente.

Per tutto quanto non previsto dal presente capitolato si fa rinvio alle normative vigenti in materia.

ART.26 –SANZIONI

A qualsiasi violazione alle disposizioni del presente disciplinare, si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 17 bis, comma 3, del R.D. 773/1931. 3, come di seguito:

Sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 516 a euro 3.098.

Nel caso si accertino tre violazioni la stazione appaltante avrà la possibilità di recedere unilateralmente il contratto, con semplice raccomandata con ricevuta di ritorno al gestore, entro 30 giorni alla violazione accertata, senza che il gestore abbia nulla a che pretendere.