



# Comune di Tadasuni

Provincia di Oristano

---

C.A.P. 09080 – Via San Michele s.n.c. - P.I. 00074760950 –

[www.comune.tadasuni.or.it](http://www.comune.tadasuni.or.it) ☎ 0785 50047 - Fax 0785 50176 – e.mail - [protocollo@pec.comune.tadasuni.or.it](mailto:protocollo@pec.comune.tadasuni.or.it)

---

## **Capitolato per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del Bar ristorante pizzeria e dell'area di pertinenza denominata “Parco comunale” nel comune di Tadasuni.**

### **1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione del servizio di gestione **del Bar - Ristorante - Pizzeria da adibire a esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e dell'area di pertinenza denominata “Parco Comunale”**, nella consistenza individuata negli elaborati planimetrici e descrittivi allegati sub “A” al bando. (Cat. 17 All. II/B Dlgs. 163/2006 - servizi alberghieri e di ristorazione).

L'Amministrazione Comunale viene d'ora innanzi denominata anche “concedente”.

L'aggiudicatario della concessione viene d'ora innanzi denominato anche “concessionario”.

Al concessionario sarà attribuita la gestione funzionale e lo sfruttamento economico della struttura del bar-ristorante-pizzeria per tutta la durata della concessione, nel rispetto delle condizioni minime di cui al presente Capitolato ed a quelle risultanti dall'offerta tecnico-economica dell'aggiudicatario, quale parte integrante e sostanziale del contratto.

### **2. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà durata di anni cinque, a decorrere dal **01.04.2015**. Tale data potrà essere anticipata o posticipata qualora lo richieda l'iter burocratico.

E' prevista una opzione di rinnovo per ulteriori cinque anni, oltre ad eventuale proroga “tecnica” disposta nelle more del perfezionamento delle procedure di affidamento della nuova concessione.

E' prevista la facoltà di recesso esercitabile dopo almeno un anno dall'inizio della gestione e con preavviso di almeno sei mesi, sia per il concessionario sia per il concedente.

### **3. CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione a base di gara per i 5 anni è pari ad € 18.000,00, oltre IVA se e nella misura dovuta.

Il canone di concessione contrattuale sarà quello determinato in sede di offerta dall'aggiudicatario.

E' prevista la rivalutazione annuale, a partire dal secondo anno, sulla base delle variazioni dell'indice FOI-ISTAT (100% dell'indice).

Il canone di concessione dovrà essere versato in **rate trimestrali anticipate** di cui la prima alla stipula del contratto.

#### 4. CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva, posta a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi del concessionario, è determinata nel 10% del valore contrattuale e dovrà essere reintegrata dal concessionario, qualora l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersi di essa, in tutto o in parte, durante l'esecuzione della concessione.

La cauzione definitiva dovrà essere costituita, alternativamente nei seguenti modi:

1. versamento mediante bonifico bancario da effettuarsi alla Tesoreria Comunale.
2. fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. In particolare, si richiede, a pena di esclusione, che la garanzia:
  - risulti operativa entro n. 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
  - preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
  - preveda espressamente la rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nel primo comma dell'art 1957 del codice civile.

#### 5. OBBLIGHI ED ONERI INERENTI LA GESTIONE FUNZIONALE DELLA STRUTTURA

Il concessionario si obbliga a svolgere l'attività di gestione del parco e del bar-ristorante – pizzeria assumendosi direttamente tutti gli oneri organizzativi ed economici relativi ai beni ricevuti in concessione e descritti nell'inventario allegato al verbale di consegna.

Il servizio di gestione del servizio di gestione del Bar Ristorante Pizzeria e dell'area di pertinenza denominata "Parco Comunale", da svolgersi a totale cura e spese del concessionario, comprende:

- a) Manutenzioni ordinarie e straordinarie del parco, con verifiche e garanzie per il Comune sull'espletamento degli interventi;

La manutenzione minima del parco consiste in quanto segue;

1. taglio dell'erba almeno una volta al mese **da effettuarsi con mezzo proprio**;
2. trattamenti di diserbo, innaffiamento, pulizia delle erbacce infestanti, potatura degli alberi e del roseto;
3. fornitura e posa del concime nel periodo primaverile;
4. garantire il buon funzionamento dell'impianto di sollevamento ecc.

**Tutte le operazioni devono essere documentate tramite fotografie "ante e post lavori" da consegnare al Comune con periodicità mensile, su supporto informatico accompagnato da una breve relazione. In caso di mancato invio la Ditta è invitata dal responsabile del servizio a provvedere entro 5 giorni, pena l'applicazione di una penale di euro 300. Tale penale è raddoppiata in caso di recidiva.**

Ai fini delle garanzie contrattuali la manutenzione di cui trattasi assume il valore forfettario annuale di €4.800,00 così valutato: una persona impegnata per 40 ore mensili per euro 400 x 12 mesi).

- b) Rispetto dei vincoli di apertura del bar-ristorante-pizzeria per 6 giorni alla settimana, per almeno 11 mesi all'anno, col seguente orario minimo di apertura:

- Periodo ora solare:
  - apertura del bar dalle ore 10 alle ore 15 e dalle ore 17 alle ore 23;
  - apertura del servizio ristorazione dalle ore 12 alle ore 15 e dalle ore 19 alle ore 23;
- Periodo ora legale:
  - apertura del bar dalle ore 10 alle ore 15 e dalle ore 18 alle ore 24;
  - apertura del servizio ristorazione dalle ore 12 alle ore 15 e dalle ore 20 alle ore 24;

All'atto nel verbale di consegna della lettura dei consumi al momento dell'immissione nel possesso;  
- il pagamento di tutte le imposte e tasse ed altri tributi a qualsiasi titolo dovuti inerenti e conseguenti all'esercizio dell'impresa, tra cui, a mero titolo esemplificativo, quelle per la collocazione di insegne all'esterno dei locali ove verrà esercitata l'attività, per l'esposizione di pubblicità sia temporanea che permanente interna e/o esterna ai locali, per l'occupazione, anche breve, di suolo in area di uso pubblico all'esterno degli impianti, per l'installazione e manutenzione di cartellonistica stradale secondo le normative vigenti.

Il concessionario è tenuto all'esercizio dell'attività gestionale nel rispetto di tutte le normative e regolamenti vigenti, procedendo al disbrigo delle relative pratiche burocratiche e amministrative (quali INPS, INAIL, SIAE, TULPS, HACCP, ecc), senza alcuna responsabilità a tal riguardo a carico del concedente.

Il concessionario dovrà provvedere alla preventiva acquisizione di autorizzazioni, concessioni, licenze ed ogni altra certificazione legislativamente prevista per la corretta conduzione dell'intero compendio oggetto della concessione e lo svolgimento della propria attività gestionale, nonché al pagamento di tutte le relative spese.

E' obbligo del concessionario procedere a tutte le revisioni e certificazioni annuali e pluriennali previste dalla normativa vigente, sia per le attrezzature e gli impianti di proprietà del concedente sia per quelli successivamente installati dal concessionario, con obbligo di trasmissione al concedente delle verifiche effettuate e delle certificazioni ottenute.

Il concessionario è tenuto a provvedere ad un sistematico funzionamento di tutti i beni mobili ricevuti in concessione, nonché ad un adeguato decoro estetico dell'intero compendio, provvedendo direttamente, tra l'altro, al ripristino immediato di piante ed essenze che dovessero, per qualsiasi ragione, risultare avvizzite, disseccate, danneggiate od estirpate.

Non sono consentiti al concessionario interventi di modifica alle strutture degli immobili, neppure parziali, salvo preventivo assenso scritto da parte del concedente. Nel caso in cui il concessionario effettuasse tali modifiche senza il sopracitato assenso, ferme restando le conseguenze previste dalla disciplina urbanistica vigente, queste saranno automaticamente acquisite dal concedente, fatta salva la sua facoltà, al termine della locazione, di richiedere al concessionario la rimessa in pristino dei luoghi, il tutto a cura e spese del concessionario. Al medesimo concessionario non sarà riconosciuta, per tali opere, alcuna pretesa di rimborso od indennizzo a qualsiasi titolo richiesti.

Al concessionario è tuttavia concesso di installare, previo preventivo assenso del concedente, impianti, attrezzature e quant'altro avente carattere di miglioria.

In tali casi, nessun rimborso spetterà a nessun titolo al concessionario e il concedente potrà richiedere la rimessa in pristino al termine della concessione, il tutto a cura e spese del concessionario, se non diversamente indicato dal concedente al momento dell'assenso per dette migliorie.

Il concessionario sarà tenuto, per l'intera durata del contratto, al rispetto dei vincoli di apertura del bar-ristorante-pizzeria minimi proposti dal concedente ed eventualmente quelli proposto dal concessionario in sede di gara

Né all'interno né all'esterno del locale è consentita l'installazione di nessun tipo di gioco.

## **6. INFORMAZIONE E VIGILANZA SULLA GESTIONE DEI SERVIZI**

Il concedente, tramite propri incaricati, vigilerà sull'andamento della gestione dei servizi sulla pulizia e conservazione delle zone, dei locali e degli impianti.

Il concessionario è tenuto a consentire in qualsiasi momento l'ingresso degli incaricati del concedente. Al termine delle ispezioni, l'incaricato redigerà e sottoscriverà apposita relazione controfirmata dal concessionario, il quale potrà fare le proprie riserve ed osservazioni.

## **7. PERSONALE**

Il concessionario dovrà assicurare il servizio con personale qualificato, in numero adeguato a garantire l'espletamento del servizio appaltato tenendo conto dei flussi di presenza turistica.

Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto: in caso di contegno poco riguardoso verso gli utenti, ovvero in caso di gravi inadempienze, il concessionario ne risponderà direttamente al concedente, che si avvarrà delle procedure di cui al successivo art. 11.

## **8. OBBLIGHI ASSICURATIVI E FISCALI**

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e fiscali, nonché quelli derivanti dai contratti di lavoro o diversi, in base ai quali il personale presta la propria opera, sono a carico del concessionario, il quale ne risulterà il solo responsabile.

Sono a carico del concessionario altresì tutti gli adempimenti in materia di Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP), nonché l'iscrizione alla Camera del Commercio, Agenzia delle Entrate.

## **9. OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA**

Il concessionario assume la qualifica di datore di lavoro ai sensi del D.lgs. 81/2008 ss. mm. ii. ed è tenuto allo scrupoloso rispetto di tutti gli obblighi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in esso previsti.

Il concessionario dovrà trasmettere al concedente la documentazione relativa all'avvenuto adempimento dei suddetti obblighi.

## **10. INFORTUNI E DANNI**

Il concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati dall'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del concedente.

Il concessionario è tenuto a stipulare apposita assicurazione a copertura degli infortuni e dei danni che possano derivare agli utenti dei servizi gestiti.

## **11. PENALITÀ**

Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio del concedente, a qualunque obbligo derivante dalla concessione comporteranno l'applicazione della penalità da un minimo di €50,00 ad un massimo di €200,00 con la sola formalità della contestazione degli addebiti. In caso di recidiva, le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di penali doppie o l'adozione di misure più severe a giudizio dell'Amministrazione.

Le infrazioni o le inadempienze più gravi, quali il mancato pagamento dei canoni dovuti alle scadenze stabilite, l'ingiustificata interruzione del servizio oggetto della concessione, il rifiuto di ricevere comunicazioni da parte del concedente, il danneggiamento colpevole dei beni, dei locali e degli impianti oggetto della presente convenzione, il loro deterioramento o perimento per mancanza di ordinarie riparazioni, l'inadempimento dell'obbligo di reintegro della cauzione a seguito di prelievo per il pagamento della penale, potranno comportare, oltre al pagamento di penale doppia, anche l'incameramento della cauzione e la risoluzione dalla concessione, fatto salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno.

Si conviene che unica formalità preliminare sarà la contestazione degli addebiti.

Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione con obbligo di immediato reintegro da parte del concessionario.

## **12. VERBALE DI CONSEGNA**

All'atto della consegna del servizio, verrà redatto apposito verbale a firma di entrambe le parti, nel quale verrà riportato l'inventario dei beni, dei locali degli impianti, delle attrezzature, dei materiali esistenti.

Il concedente rimarrà comunque a disposizione del concessionario per eventuali integrazioni di documentazione, qualora occorrente e di propria competenza, per richieste di ulteriori autorizzazioni necessarie al funzionamento della struttura.

Tutti i beni mobili e immobili concessi in gestione dovranno essere riconsegnati al concedente, al termine del contratto, per qualsiasi ragione avvenga, in condizioni di normale stato di conservazione, salva quindi la naturale usura dovuta al suo normale uso, con tutti i libretti delle manutenzioni e le certificazioni in regola con la normativa vigente tempo per tempo.

### **13. OPERE E MIGLIORIE**

Tutte le opere, le innovazioni e le migliorie che il concessionario intenderà apportare agli impianti ed ai locali dovranno essere preventivamente approvate dal concedente, con il quale sarà possibile precisare il relativo regime con un apposito patto accessorio. Al termine della concessione le attrezzature e quant'altro aggiunto dal concessionario, ad esclusione di quelle caratterizzate da una propria autonomia ed asportabili e non strettamente legati alla materiale funzionalità degli immobili concessi, **rimarranno di proprietà del concedente.**

### **14. RESPONSABILITÀ, POLIZZE ASSICURATIVE**

Il concessionario si impegna a stipulare, oltre alla eventuale polizza cauzionale, a proprie spese e a consegnare al concedente prima della stipula della concessione:

1. polizza di congruo importo con primaria Compagnia di assicurazione che copra i danni derivanti da rischi di responsabilità civile verso terzi provocati dall'uso degli impianti concessi;
2. polizza di congruo importo con primaria Compagnia di assicurazione che copra i danni derivanti da rischi incendi e scoppio, furto e danneggiamento per i beni oggetto del presente appalto. Le polizze dovranno indicare come beneficiario il concedente e devono prevedere l'esclusione di ogni eccezione al concedente da parte della Compagnia di assicurazione per fatti, colpa del concessionario e comprendere l'eventuale responsabilità civile del concedente. Resta espressamente convenuto che qualunque sia il valore dell'assicurazione, la responsabilità del concessionario verrà a cessare solo dopo che il concedente avrà conseguito l'intero risarcimento del danno subito.

Ai fini assicurativi si precisa che il valore degli immobili è stimato in €300.000,00

Il concedente è esonerato da ogni responsabilità per danno che possa derivare anche verso terzi per l'esercizio dell'attività da parte del concessionario negli impianti oggetto del presente appalto.

### **15. SPESE.**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto di cui alla concessione (bolli, spese per la registrazione, diritti di segreteria etc.) in oggetto sono a carico del concessionario. Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dalle imposte o tasse previste della normativa vigente.

### **16. CONTROVERSIE**

Insorgendo controversie inerenti e conseguenti l'affidamento della gestione, si elegge competente il Foro di Oristano.

### **17. NORMA FINALE**

Per quanto non previsto nel presente capitolato, si fa espresso richiamo a tutte le norme vigenti in materia.