

COMUNE DI POGGIO SAN VICINO
(Prov. di Macerata)

C.F. 00312750433 - Via del Comune n. 2 – tel.0733.619109 - telefax 0733.619124
e mail:comune@poggiosanvicino.sinp.net – sito Internet: www.poggiosanvicino.sinp.net

CAPITOLATO D'ONERI PER AFFITTO DI AZIENDA
“RISTORANTE BAR IN VIA G. LEOPARDI N. 40”

ART. 1: OGGETTO DELL'AFFITTO

Il Comune di Poggio San Vicino affida in affitto la gestione dell'azienda - pubblico esercizio - “Ristorante bar di Via G. Leopardi n. 40”, di proprietà dell'Ente, con area pubblica circostante e sovrastante di circa mq. 200, come risulta dalla delimitazione contenuta nella planimetria depositata c/o Uffici Comunali che fa parte integrante del presente capitolato.

ART. 2: AZIENDA

L'azienda è costituita da ristorante, bar, sale e spazi annessi, terrazzo sovrastante, locali di deposito, idonei secondo le autorizzazioni rilasciate dalla competenti autorità per la somministrazione di alimenti e bevande e per la organizzazione di spettacoli e manifestazioni.

ART. 3: CARATTERE DELL'AFFITTO DI AZIENDA

A tutti gli effetti la gestione dell'azienda si qualifica quale servizio pubblico, trattandosi dell'unico esercizio pubblico esistente nell'ambito del territorio comunale, pertanto la gestione non può essere sospesa o chiusa o abbandonata, se non per validi motivi riconosciuti tali dalla Amministrazione comunale. A tal fine l'affittuario si obbliga a custodire e garantire da ogni danno quanto oggetto della presente convenzione.

L'affittuario si obbliga, inoltre, alla manutenzione ordinaria delle strutture oggetto della gestione, nonché alla rigorosa pulizia delle stesse e delle aree adiacenti, provvedendo a dare immediata comunicazione scritta al Comune circa ogni evento dannoso, comunque ascrivibile a colpa in vigilando, che possa compromettere l'uso normale dei locali, impianti ed attrezzature.

ART. 4: DURATA

L'affitto viene stabilito in anni sei, alla scadenza il contratto potrà essere prorogato per il periodo necessario alla conclusione di una nuova gara. All'affittuario è riconosciuto un diritto di recesso unilaterale con preavviso di un anno da comunicare al Comune.

Qualora per volontà dell'affittuario la gestione termina prima della scadenza stabilita, questi non può pretendere nè ottenere rimborsi di canone, nè indennizzi di qualsiasi natura.

ART. 5: LOCALI ED ARREDI

I locali saranno consegnati all'atto della stipula del contratto di affitto in buono stato di manutenzione, con tinteggiature, pavimenti e finiture di recente fattura.

Il locale bar sarà consegnato completo di bancone, attrezzature, arredi, macchine, tavoli e sedie, di proprietà comunale, funzionanti per la erogazione dei servizi.

La cucina ed il locale ristorante saranno dotati di mobili, arredi ed attrezzature tali da consentire la gestione dell'attività di ristorazione e conformi alle vigenti normative.

Al termine della gestione gli arredi, le attrezzature e tutto quanto messo a disposizione dal Comune dovrà essere riconsegnato in buono stato di manutenzione, salvo il normale deperimento per vetustà, i locali dovranno essere tinteggiati e sistemati a cura e spese del gestore.

Saranno a carico dell'affittuario le stoviglie, posate e piccole attrezzature per il bar e la cucina. Alla consegna dei locali dovrà essere redatto apposito inventario dei mobili ed attrezzature di proprietà comunale.

Il gestore svolge il servizio di gestione del ristorante e bar, nel rispetto delle specifiche destinazioni d'uso di tali strutture, provvedendo alla ordinaria manutenzione, custodia e pulizia delle stesse.

La manutenzione straordinaria è a carico del Comune che si riserva di provvedere, con proprio personale ed a proprie spese, ad interventi di riparazione straordinaria rilevati da relazione scritta del

proprio Ufficio Tecnico, su segnalazione dell'affittuario.

Sono a carico del gestore tutte le spese inerenti alla gestione degli impianti: utenze energia elettrica, acqua, gas, telefono ecc..., con stipula di appositi contratti intestati alla ditta.

ART. 6: AFFIDAMENTO E CANONE

L'affitto dell'azienda viene affidato mediante gara informale riservata a ditte esercenti servizi di ristorazione e bar. La gara dovrà essere esperita con l'osservanza di quanto previsto dal presente capitolato d'oneri e sarà aggiudicata, **al prezzo complessivo annuo più alto offerto.**

Per l'affitto viene stabilito un canone, per il primo anno derivante dal prezzo di gara, ponendo **a base d'asta il prezzo di Euro 4.320,00 annui**, da maggiorare, per gli anni successivi, in base agli indici di variazione del costo della vita determinati dall'ISTAT, da valutarsi nel mese di dicembre di ogni anno.

A tale scopo l'indice del costo della vita in vigore alla data di stipulazione del contratto viene considerato uguale a 100 e si calcoleranno in percentuale le variazioni che si andranno a verificare annualmente nel corso degli anni di validità del contratto.

Il versamento del canone sarà anticipato trimestralmente per ogni trimestre di locazione.

ART. 7: ORARIO

Gli orari di apertura e chiusura dovranno essere concordati ed autorizzati dall'Amministrazione comunale all'inizio di ogni anno, gli stessi non potranno essere inferiori a 16 ore giornaliere di apertura.

La chiusura per ferie annuali non potrà essere superiore a giorni 15.

ART. 8: CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia degli obblighi assunti, del canone di affitto, dei locali, dei mobili e delle apparecchiature in dotazione, prima della stipula del contratto la ditta aggiudicataria deve costituire un deposito cauzionale a mezzo di polizza assicurativa o bancaria pari Euro 15.000,00.

ART. 9: CAPACITA' TECNICA ED ECONOMICA

La ditta aggiudicataria deve essere in possesso del titolo abilitante per l'esercizio dell'attività commerciale di "Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" per il titolare o per il preposto.

La capacità e la solidità economica e finanziaria del gestore dovrà essere attestata da almeno un Istituto bancario o intermediari autorizzati ai sensi del D.Lgvo 1.9.1993, n. 385 con apposita dichiarazione. In caso di R.T.C. tale requisito dovrà essere posseduto da tutte le imprese

La ditta dovrà essere in possesso dei requisiti per il rilascio delle autorizzazioni di pubblica sicurezza per ristorante-bar e per tutte le iscrizioni (C.C.I.A.A.) e idoneità (A.S.U.R.) previste dalle vigenti leggi in materia di commercio, pubblici esercizi, igiene e sanità .

ART. 10: PRESTAZIONI DEL COMUNE

Il Comune si impegna, in casi eccezionali o per manifestazioni comunali, a far intervenire proprio personale, al fine di curare la organizzazione ed evitare fenomeni che possano arrecare danni alle strutture oggetto dell'affitto.

Il Comune si riserva di utilizzare i locali per la organizzazione di manifestazioni, convegni, riunioni, feste e spettacoli per n massimo di n. 10 giorni anche non continuativi all' anno, la utilizzazione sarà completamente gratuita, salvo il pagamento delle spese vive di gestione.

ART. 11: PREZZI E TARIFFE

Il gestore trattandosi di affitto di azienda svolge la gestione riscuotendo tutti i proventi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande presso il bar e ristorante e per giochi leciti, a carico dei clienti.

L'ingresso dovrà essere aperto a tutti e nessun canone, tessera o quota di ingresso potrà essere richiesta ai frequentatori dei locali.

Al fine di consentire una effettiva qualificazione della gestione quale servizio pubblico, così come sancito dall'art. 3 del presente capitolato, il gestore si impegna a gestire il bar-ristorante praticando rigorosamente prezzi di vendita contenuti al livello medio dei prezzi praticati negli altri esercizi pubblici della zona.

Potranno essere convenzionati con l'Amministrazione comunale i prezzi da praticare a determinate categorie, in particolare anziani o portatori di handicap.

Il gestore deve favorire e collaborare allo svolgimento di manifestazioni e spettacoli, autorizzati o organizzati dal Comune o da associazioni di cittadini (es. Pro Loco), che vorranno realizzare.

ART. 12: VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esatta esecuzione dei servizi resi agli utenti e sull'andamento generale della gestione con proprio personale che potrà accedere ai locali in ogni tempo senza preavviso.

ART. 13: PERSONALE

Per la gestione dei servizi, la ditta affidataria dovrà provvedervi con personale idoneo ed in regola con la normativa vigente in materia di lavoro, igienico-sanitaria, previdenziale ed assistenziale e fiscale. Il personale dovrà essere qualificato ed in numero sufficiente a garantire la continuità e la perfetta regolarità e comunque un servizio di qualità.

ART. 14: DIVIETO DI SUBAFFITTO

Non è consentito il subaffitto per nessun motivo. Il recesso dal contratto comporta la restituzione dell'azienda al Comune con esclusione di qualsiasi indennizzo o avviamento commerciale.

ART. 15: INFORTUNI E DANNI

Il gestore risponde direttamente, ai sensi dell'art. 2051 del C.C. e delle altre norme di legge, dei danni alle persone ed alle cose comunque provocati nello svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvi gli interventi in favore del medesimo da parte di società assicurative.

Il gestore, inoltre, è tenuto a stipulare contratto di assicurazione contro gli incendi e per responsabilità civile.

ART. 16: SANZIONI

Trattandosi di un pubblico esercizio affidato dal Comune vengono previste delle sanzioni a carico del gestore nel caso di infrazioni di lieve entità, quale disattendere le indicazioni del Comune relative alla gestione, il contegno poco riguardoso verso gli utenti, le assenze nelle ore di apertura dei locali, disservizi o interruzioni dell'attività e simili. A insindacabile giudizio del Comune, si applicherà una sanzione fino ad un massimo di Euro 250,00, con la sola formalità preliminare della contestazione degli addebiti e del provvedimento.

Le infrazioni ripetute e le inadempienze più gravi, quali il percepimento doloso di tariffe non consentite, il rifiuto di svolgere il servizio in modo corretto nei confronti di tutti gli utenti, la chiusura senza giustificato motivo dei locali ed altre simili infrazioni come l'abbandono della gestione, potranno comportare, oltre al pagamento della sanzione in misura doppia, l'incameramento della cauzione e nei casi più gravi la decadenza della gestione e conseguente risoluzione del contratto per inadempimento.

Il pagamento delle sanzioni avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte del gestore.

ART. 17: CONTROVERSIE CON IL COMUNE

Se dovessero insorgere questioni tra il Comune ed il gestore in ordine ai patti stabiliti con il presente atto, queste verranno deferite al giudizio di tre arbitri: uno nominato dall'Amministrazione, uno dal gestore ed uno dal Giudice di Pace competente per territorio, i quali decideranno senza formalità di giudizio.

La decisione arbitrale sarà inappellabile.

Le parti rinunciano espressamente al ricorso all'Autorità Giudiziaria ordinaria.

Per quanto non previsto nel presente articolo varranno le norme del C.P.C.-

Le spese di giudizio verranno anticipate dalla parte che avrà avanzato domanda di arbitrato. La decisione degli arbitri si estende alle spese di giudizio.

ART. 18 DOMICILIO LEGALE

Il gestore all'atto della stipulazione del contratto e per ogni suo effetto dovrà eleggere il domicilio nel Comune di Poggio San Vicino.