



Settore Servizi Esterni e Ambiente

ALLEGATO SUB B – CAPITOLATO SPECIALE

CAPITOLATO SPECIALE PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN MARZABOTTO VIA G. MATTEOTTI 9 PRESSO IL PARCO "BOTTONELLI" PER L'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE – MANUTENZIONE E GESTIONE

ART. 1 – OGGETTO DEL CAPITOLATO

Oggetto del presente capitolato è la gestione bar comunale posto all'interno del parco Bottonelli posto nel capoluogo del comune di Marzabotto, meglio identificato nella planimetria allegata al presente capitolato alla voce "Planimetrie".

L'immobile, di proprietà comunale, è catastalmente censito al foglio 39 particella 270 sub 2 per un totale di mq 317 lordi e caratterizzato da:

- Locale principale, bagni e dispensa: mq 71 utili – mq 84 lordi;
- Veranda coperta: mq. 70 utili – mq 83 lordi;
- Piazzale antistante per la posa dei tavolini: mq 150.

L'immobile è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di bar ai sensi dell'art. 4.5.7 del Regolamento locale di igiene; il locale bar sarà gestito per tutta la durata del presente affidamento, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante e dotato di tutte le attrezzature fisse come da apposito contratto che verrà redatto e controfirmato dalle parti all'atto di consegna dei locali

ART. 2 – DURATA

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 la locazione ha durata di 9 (nove) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo automatico di altri 9 (nove) anni alla scadenza, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978.

ART. 3 - CORRISPETTIVO DI GESTIONE - IMPORTO A BASE D'ASTA

Il canone mensile di concessione posto a base di gara è di € 763,00 mensili (€ 9.156,00 annuali). Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone mensile di concessione.

Il suddetto canone di concessione, a partire dal secondo anno di locazione, sarà annualmente aggiornato sulla base dell'indice ISTAT, con le modalità previste dall'art. 32 della Legge n. 392/1978 e eventuali modifiche, senza onere di richiesta dalla parte locatrice, ed in base alle indicazioni del CAPITOLATO SPECIALE, allegato a presente bando.

A fonte di interventi migliorativi e strutturali proposti nel punto 5 dell'allegato bando ai paragrafi B e C, comunque diversi dalla manutenzione ordinaria, sull'immobile locato e sull'area di pertinenza di cui al presente bando, il canone di locazione sarà ridotto.

Per gli interventi migliorativi e strutturali complessivi e superiori ad € 10.000 e fino a complessivi € 100.000, effettuati nel primo anno di affidamento, è prevista la riduzione del canone di locazione in misura proporzionale dal 10% al 100%, nei successivi n.4 anni di contratto. Così che, per esempio un intervento del costo complessivo di € 45.000,00 avrà una riduzione costante del canone nei successivi quattro anni del 45%.



Settore Servizi Esterni e Ambiente

Per interventi superiori a € 100.000,00 la riduzione del canone si prolungherà anche nei successivi anni di contratto secondo la seguente parametri:

Da € 110.000,00 ad € 130.000,00 – 5 anni di azzeramento del canone;

Da € 130.000,00 a € 150.000,00 – 6 anni di azzeramento del canone;

Da € 150.000,00 a € 170.000,00 – 7 anni di azzeramento del canone;

oltre € 170.000,00 – 8 anni di azzeramento del canone.

La riduzione avviene a seguito dei lavori conclusi come indicato nel cronogramma, previa verifica da parte dell'Ente, dall'anno successivo.

Una volta eseguite tutte, le opere realizzate accederanno automaticamente e gratuitamente alla proprietà comunale ed il Locatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo.

ART. 4 – GESTIONE PROVVISORIA

Il Concessionario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritta dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

ART 5 – OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a seguito dell'affidamento del servizio di gestione, si impegna a:

- a) effettuare la manutenzione straordinaria dell'immobile;
- b) effettuare la manutenzione del verde solo per quanto riguarda abbattimenti e potature di alberi in tutto il Parco;
- c) manutenzione e certificazione delle attrezzature ludiche presenti nel Parco;
- d) manutenzione e gestione dell'illuminazione pubblica presente nel Parco;
- e) favorire il massimo utilizzo del Parco da parte dei cittadini.

Nel caso in cui si rendano necessari lavori di straordinaria manutenzione, il Concessionario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni, oppure all'esecuzione in proprio degli interventi necessari, compatibilmente con le risorse finanziarie.

ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario all'atto dell'assunzione della gestione, cui deve garantire la continuità del servizio, si impegna a:

- a) assumere la conduzione dell'esercizio pubblico; a tal fine si impegna a presentare con modalità telematica la Segnalazione Certificata di Inizio Attività utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune di Marzabotto alla voce SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), nonché la comunicazione degli orari di apertura dell'esercizio e la Segnalazione di Chiusura dell'Attività per periodi superiori a 30 giorni;
- b) effettuare la fornitura e posa all'interno del bar e nell'area esterna di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (bar), così come proposti in sede di gara;
- c) tenere esposto in modo visibile al pubblico gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio;



Settore Servizi Esterni e Ambiente

- d) assumere la manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutte le strutture, atta a conservarli nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, così come definita dall'art. 31, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile;
- e) provvedere ad intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del locatario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tassa rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati, ove possibile, oppure se non possibili le volturazioni e le intestazioni, rimborsare al Comune di Marzabotto le quote di propria competenza entro il 31 marzo di ciascun esercizio successivo a quello di godimento, in base agli effettivi consumi rilevati con appositi strumenti di misurazione;
- f) garantire il mantenimento minimo del Parco Bottonelli inteso come:
 - al termine di ogni giornata la pulizia dello spazio esterno compreso lo svuotamento dei cestini presenti nell'area delimitata dal Parco;
 - mantenimento e cura estetica dell'intero Parco
 - sfalcio del verde pubblico del Parco, garantendo un minimo di 6 sfalci annui comprensivi anche del campo da calcio e dello sgambotto;
 - manutenzione delle siepi;
 - pulizia, controllo e manutenzione ordinaria della pista polivalente posto nell'immediatezza e del campo da beach volley;
 - controllo dello stato delle strutture del Parco (giochi, tavoli e sedia, ecc);
- g) provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali oggetto di locazione e dei relativi impianti (comprese le riparazioni di attrezzature, sostituzione lampadine, impianti elettrici, idraulici del bar o altri impianti installati, tinteggiatura pareti, manutenzione ordinaria serrature e infissi riparazione e manutenzione accessori vari, ecc);
- h) collaborare con il Comune di Marzabotto per il coordinamento di attività ed eventi comunicando allo stesso il programma degli eventi di animazione e ricreativi.

ART. 7 – DISPOSIZIONI PARTICOLARE PER L'USO DEGLI IMMOBILI

- a) Il bar dovrà avere un'apertura minima di 6 giorni su 7 e non potrà effettuare il giorno di chiusura la domenica; inoltre nel periodo estivo non potranno essere previste chiusure;
- b) L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione Comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale, con riferimento particolare agli orari di esercizio;
- c) I trattenimenti musicali (anche tramite filodiffusione) devono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti sul territorio comunale;
- d) E' espressamente vietato, all'interno e all'esterno del bar, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc);
- e) Il Concessionario è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza della struttura e dei relativi arredi, anche in occasione di guasti o inefficienze, provvedendo all'immediata sostituzione delle apparecchiature non funzionanti, anche per motivi di obsolescenza, alle riparazioni ed ai ripristini;
- f) fatte salve le migliorie proposte in sede di offerta di gara, al Concessionario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazioni, miglioria o addizione al locale e alle loro destinazioni d'uso, ovvero agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto da



Settore Servizi Esterni e Ambiente

parte del comune, comunicato in seguito a espressa deliberazione che approvi il progetto di esecuzione dell'opera, la quantificazione della spesa, le modalità e le corrispondenti operazioni contabili.

ART. 8 – GARANZIE OBBLIGAZIONARIE E CONDIZIONI DI SICUREZZA

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il Concessionario, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del Comune idonea fidejussione bancaria "a prima richiesta", da stipularsi con istituto bancario di primaria importanza e per un importo pari a tre mensilità di canone, tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non possa opporre eccezioni al Comune in caso di escussione: la garanzia dovrà essere presentata al Comune di Marzabotto e mantenuta valida ed efficace fino al novantesimo giorno successivo alla scadenza della locazione.

ART. 9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI

E' inoltre obbligo del Concessionario presentare una idonea polizza assicurativa stipulata con una compagnia assicuratrice di primaria importanza, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e il rischio locativo, compreso il rischio incendio e il danno a terzi (tra cui terzi anche il Comune), persone, cose e animali: la copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

ART. 10 – RAPPORTI ECONOMICI FINANZIARI

Il Concessionario è tenuto al versamento del canone mensile proposto in sede di aggiudicazione. L'importo relativo al corrispettivo di gestione sarà revisionato annualmente a partire dal secondo anno applicando il 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT. Tali variazioni saranno applicate automaticamente e senza obbligo di avviso da parte del Comune. Gli oneri per la sicurezza sono pari a Euro 0,00 (zero).

Il Concessionario non può, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del corrispettivo o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del corrispettivo di gestione o di altri oneri (di importo pari ad una semestralità), comunque motivato, costituisce messa in mora del Concessionario e dà diritto al Comune agli interessi calcolati al tasso legale maggiorato del 5% e maturati dal primo giorno di ritardo nel pagamento.

Nel caso del reiterarsi del ritardo o del mancato pagamento per almeno due volte nel corso del periodo contrattuale si applicano le penali indicate nei successivi art. 23.

Eventuali contestazioni mosse da parte del concessionario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento di detto canone nei termini stabiliti.

Sono a carico del Concessionario gli oneri dovuti per:

- a) il pagamento di tutte le utenze di qualsiasi genere e tipo (energia elettrica, gas, telefono, rifiuti, acquedotto) comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione delle stesse.
- b) il corrispettivo annuo di gestione da corrispondere al Comune secondo quanto stabilito dal contratto;
- c) il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto, nonché il totale delle spese inerenti la stipula del contratto, compresi i diritti di segreteria, le marche da bollo ecc;



Settore Servizi Esterni e Ambiente

- d) la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative pertinenze in grado di garantire un elevato standard di igiene sino alla restituzione;
- e) le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti di cui all'art. 1 del presente capitolato, specificatamente, contro i rischi di incendio, di allagamento e rischi diversi;
- f) Il concessionario introita altresì i proventi derivanti dalla gestione del bar.

ART. 11 – MODALITA' DI IMPLEMENTAZIONE DELLE MIGLIORIE

Il concessionario si impegna:

- a) a presentare all'amministrazione comunale il progetto esecutivo ai sensi dell'art.41 c8 D.lgs 36/2023 entro 60 gg dall'aggiudicazione della presente procedura, con i contenuti coerenti con quanto indicato nell'offerta tecnica, opportunamente approfonditi;
- b) a presentare polizza fidejussoria di importo pari all'importo dei lavori desunto dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo, di cui al precedente comma 1;
- c) a realizzare i lavori oggetto del progetto presentato, entro 90 gg dall'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
- d) a incaricare un Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione e un Direttore dei Lavori, che dovrà redigere la documentazione amministrativa prevista dal DM 49/2018.

Il Comune si impegna:

- a) a fornire al concessionario della documentazione tecnica disponibile
- b) a nominare il RUP per l'intervento

ART. 12 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

È fatto divieto al Concessionario sub concedere, anche solo in parte, la gestione dell'immobile e delle relative pertinenze. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata revoca della concessione

ART. 13 – CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali verranno consegnati con arredi ed attrezzature di proprietà comunale.

Gli eventuali danni saranno posti a carico al Concessionario con rivalsa sul deposito cauzionale di cui all'art. 7.

L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal Concessionario, previa presentazione della SCIA di cui all'art.5.

L'autorizzazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande ex Legge Regionale n.6/2010 rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Marzabotto all'aggiudicatario non è cedibile a terzi e dovrà essere restituita allo stesso alla scadenza della concessione o al venir meno della stessa per qualsiasi altra causa di interruzione dell'attività di pubblico esercizio svolta nei locali.

ART 14 – ESONERO DI RESPONSABILITA'

Il Concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di terzi, e si assume qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Marzabotto da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del D.Lgs. 81/2008.



Settore Servizi Esterni e Ambiente

Il Comune è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 15 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Concessionario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Bologna

ART. 16 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Al Concessionario non spetta alcun diritto di prelazione, né in caso di cessione, né in caso di nuovo affidamento, né alla scadenza della gestione. Il Concessionario non ha inoltre diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

ART. 17 – REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale può revocare la concessione per motivate ragioni di ordine pubblico. In tal caso, l'Amministrazione comunale regolerà con il concessionario i profili economici finanziari relativi al periodo intercorrente tra la data della revoca e quella della naturale scadenza della concessione.

ART. 18 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune ha diritto, nel modo e nelle forme di legge, alla risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) in tutti i casi di inadempimento da parte del locatario delle obbligazioni assunte con il presente capitolato speciale;
- b) per reiterati e/o gravi inadempimenti rispetto agli obblighi della concessione;
- c) quando il Concessionario si renda colpevole di frode o di gravi negligenze nell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- d) quando il Concessionario ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti il presente contratto;
- e) per motivi di pubblico interesse, in qualunque momento;
- f) in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo e di fallimento
- g) per il mancato pagamento del corrispettivo di gestione.
- h) alla scadenza della gestione.

Per la sospensione o la risoluzione del contratto, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune.

ART. 19 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità. Per tutte le vicende soggettive che dovessero interessare l'esecutore del contratto si applica il D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 20 – DIVIETO DI CESSIONE DEI CREDITI



Settore Servizi Esterni e Ambiente

E' vietato al concessionario cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'avvenuta esecuzione delle attività previste dal presente contratto, senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 21 – STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica amministrativa a firma della Responsabile del Settore Servizi Esterni e Ambiente, nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto di stipula dovrà essere costituita cauzione definitiva di cui all'art. 7 e dovranno essere presentate le polizze assicurative di cui all'art. 8.

ART. 22 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196 in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti dalle ditte in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso Amministrazione Comunale per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente alla eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo.

Il Comune, titolare del trattamento dei dati personali designa l'appaltatore quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, necessariamente lo stesso acquisirà.

ART. 23 – RINVIO AD ALTRE NORME

Per quanto non previsto dal presente capitolato si rimanda alla disciplina civilistica.



Settore Servizi Esterni e Ambiente

Allegato "Planimetrie"

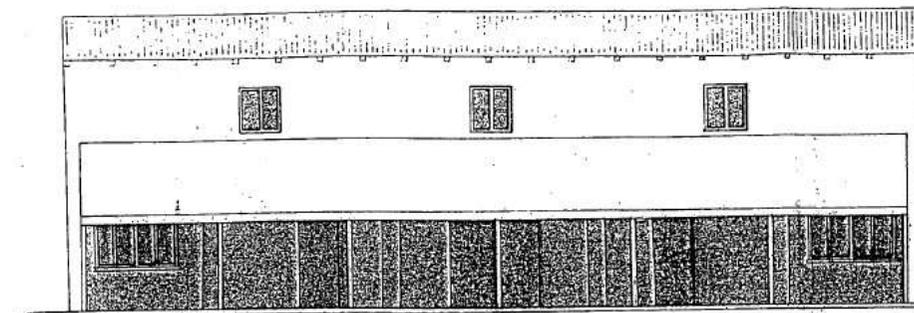




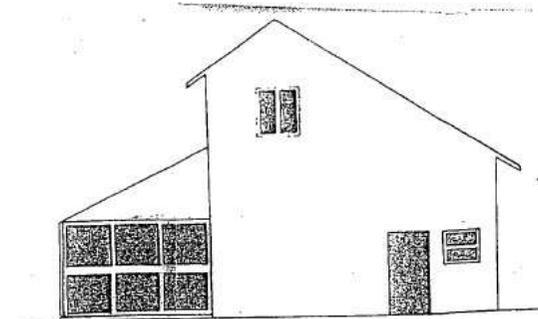
Comune di Marzabotto
Medaglia d'oro al Valor Militare
Città messaggera di Pace
Città metropolitana di Bologna

P.zza XX Settembre n. 1
40043 Marzabotto (BO)
Tel. 051/6780532
Fax 051/931350
www.comune.marzabotto.bo.it

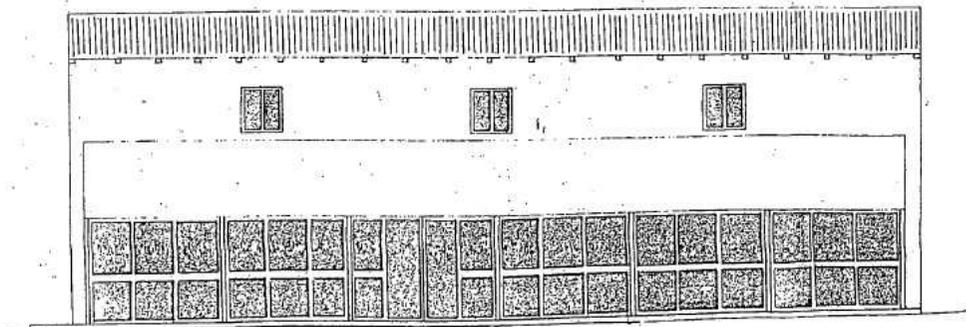
Settore Servizi Esterni e Ambiente



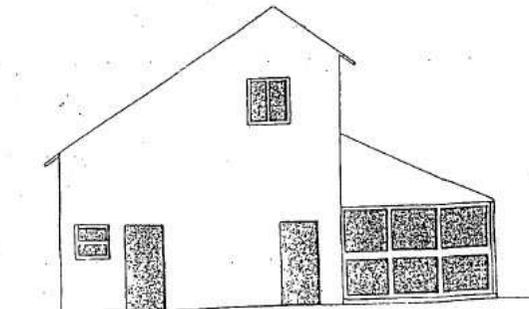
PROSPETTO EST - ESTATE -



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST - INVERNO



PROSPETTO SUD

