

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA COPERTA IN FERRO DENOMINATA “BAR GAZEBO” SITUATA ALL’INTERNO DEL CASTELLO DI SPEZZANO, IN FIORANO MODENESE, VIA DEL CASTELLO N. 12 DA DESTINARSI A SERVIZIO BAR – CAFFETTERIA, CON SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune di Fiorano Modenese, in qualità di proprietario, affida in concessione la struttura coperta in ferro denominata “Bar gazebo”, situata all’interno del Castello di Spezzano - via del Castello 12, Fiorano Modenese (Modena) - da destinarsi a servizio bar – caffetteria e alla somministrazione di alimenti e bevande, con la finalità di valorizzare e promuovere una accoglienza turistico-culturale di qualità nell’immobile Castello di Spezzano e Museo della ceramica in esso ospitato.

La struttura bar gazebo è di 6,60 mq circa, mentre l’area di pertinenza nella corte, indicata come A – porzione corte interna - è di complessivi mq. 182,00, come individuati nella planimetria e disegno allegati al presente capitolato (all.1-2).

Art. 2 – Durata della concessione

La concessione avrà la durata di 1 anno (uno), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione e potrà essere soggetta a rinnovo per analogo periodo alle stesse condizioni.

Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di prorogare temporaneamente il rapporto contrattuale al termine della concessione, per il tempo necessario all’espletamento della nuova procedura, comunque non superiore a 180 giorni.

L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di pronunciare decadenza, revocare, risolvere per inadempimento la concessione/contratto, nei casi e con le modalità di cui al successivo articolo 14.

Art. 3 – Modalità di aggiudicazione

Per le modalità di aggiudicazione si fa riferimento all’avviso di gara.

Art. 4 - Attività del concessionario: servizi obbligatori e accessori

Il concessionario deve garantire il servizio bar per i visitatori del castello di Spezzano e Museo della ceramica, con garanzia di apertura nei giorni e orari di apertura ordinaria al pubblico del castello, come descritto di seguito:

- Orario minimo di apertura annuale da aprile a ottobre, i sabati e le domeniche ore 15-19; nel mese di novembre, sabati e domeniche ore 15-18. Modifiche relative all’orario minimo potranno intervenire, su decisione del Comune di Fiorano Modenese, e saranno comunicate con congruo anticipo al concessionario.
- Si chiede inoltre al concessionario di garantire il servizio bar a copertura di eventi culturali organizzati dal Comune (rassegna estiva Note di Notte, aperitour...) che saranno comunicati e concordati con congruo anticipo al concessionario.

Il concessionario potrà inoltre, a sua discrezione e nell’ambito degli spazi concessi in uso, ampliare i giorni e orari di apertura, oltre a quanto sopra previsto, previo confronto di calendario con l’Ufficio Cultura che ha priorità sulle richieste del concessionario; tale ampliamento orario dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente, in relazione all’ordine pubblico, ai requisiti di zonizzazione acustica (www.fiorano.it alla voce Ambiente/rumore) e al Regolamento comunale di Polizia Urbana.

Ogni evento/iniziativa eventualmente proposto dal concessionario dovrà ottenere il patrocinio del Comune di Fiorano Modenese per essere autorizzato.

Il concessionario ha la facoltà di fornire un servizio di piccolo catering, somministrazione di cibi pronti, per eventi pubblici e privati autorizzati dal Comune, organizzati dal Comune o da privati, enti/associazioni che utilizzano temporaneamente gli spazi del Castello concessi in locazione nel rispetto del Regolamento del Castello.

Non vi è alcun diritto di esclusiva del concessionario per l'attività di catering, per la durata della sua concessione.

Poiché attualmente non è presente una cucina a norma nel castello, è fatto divieto di cucinare alimenti in tutti gli spazi del Castello di Spezzano, è invece possibile somministrare bevande e prodotti alimentari pronti.

Il Comune di Fiorano Modenese si riserva il diritto di organizzare iniziative ed eventi turistico – culturali al Castello di Spezzano che prevedano la collaborazione e partecipazione di produttori/associazioni enogastronomiche; tali occasioni non saranno in contrasto con la concessione del bar-gazebo.

Al concessionario è richiesto inoltre di garantire un servizio di limitata custodia negli orari di apertura dell'attività di bar, in particolare effettuare l'apertura degli ingressi principale e secondario del castello per consentire l'accesso del pubblico alla sola corte e al momento della chiusura, la verifica che nessuno sia presente nel castello.

Si informa che il servizio di apertura al pubblico e guardiania del castello, nei giorni previsti di apertura ordinaria, è affidato in gestione ad una società di servizi che lo garantisce tramite la presenza di operatori dedicati, responsabili della custodia degli spazi interni del castello.

Il concessionario è responsabile della tenuta delle chiavi di accesso all'immobile Castello di Spezzano e del codice di attivazione/disattivazione del sistema antintrusione e antincendio del castello; il concessionario ha accesso a tutti i locali di cui possiede le chiavi.

In particolare il concessionario avrà garantito l'utilizzo dei servizi igienici posti a piano terra, in ala est, nel castello.

Art. 5 – Canone di concessione

Il canone annuale per la concessione dell'immobile è determinato dall'importo offerto in sede di gara (oltre IVA di legge) pari o in aumento rispetto al canone posto a base di offerta di € 500,00 (cinquecento).

Il canone sarà corrisposto dal concessionario al Comune in un'unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno a far tempo dall'anno di decorrenza della concessione.

L'aggiudicatario è tenuto a pagare per intero il canone stabilito, qualunque sia l'andamento dell'attività ivi svolta. I pagamenti avvengono mediante bonifico sul conto corrente bancario indicato dal Concedente.

Art. 6 – Consegna e restituzione della struttura

Il bar gazebo viene consegnato nello stato di fatto e accettato nelle condizioni risultanti dal verbale di consegna redatto in contraddittorio con i servizi tecnici comunali.

La struttura verrà consegnata al concessionario munita degli allacciamenti alle reti idriche, fognarie ed elettriche. Le utenze suddette sono attive e a carico del Comune di Fiorano Modenese.

Il bar gazebo dovrà essere restituito al termine della concessione al Comune di Fiorano Modenese nelle condizioni risultanti dal verbale di consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 7 – Arredi e attrezzature

La struttura bar gazebo, di forma circolare, diametro di circa 2,96 m e altezza 2,40 m, realizzata in lamiera di alluminio stirata verniciata RAL, è dotata di due porte scorrevoli (principale e di servizio), superiormente di una tenda per ombreggiamento.

La struttura internamente presenta: un piano continuo con struttura metallica rivestito in laminato, una mensola continua, 1 lavello d'acciaio tondo con diametro 43,5 cm, il pavimento con sottostruttura metallica e piano in lamiera; il sistema illuminante a faretti interni; un quadro elettrico con prese a norma; gli attacchi dell'impianto fognario e idraulico.

Il concessionario deve provvedere a proprie spese alla dotazione di attrezzature necessarie al funzionamento della struttura bar-gazebo; a suo carico è la dotazione, di elettrodomestici a norma di legge, certificati CE, per la preparazione e l'erogazione di bevande e alimenti (macchina per il ghiaccio, frigo/freezer, lavastoviglie, macchina caffè...), così come la dotazione di materiale usa e getta, a norma, per la somministrazione degli alimenti.

La struttura bar-gazebo è dotata dei seguenti impianti: allacciamenti alle reti idriche, fognarie ed elettriche. L'immobile Castello di Spezzano è soggetto a vincolo storico artistico da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, qualsiasi arredo/attrezzatura il concessionario si proponga di installare, anche arredo mobile, dovrà essere sottoposto preventivamente a parere dell'amministrazione comunale.

L'amministrazione comunale mette a disposizione n. 25 sedie da allestire nella pertinenza - spazio A - della corte.

Al concessionario è data possibilità di utilizzare il piano terra del fabbricato denominato Casa del Custode a destinazione di solo deposito e punto di appoggio (come da Dichiarazione progettisti prot.n.5007 del

13/03/2019); tale spazio non è tuttavia garantito per l'intera durata della concessione, perché l'immobile è soggetto alle esigenze derivanti dai lavori di restauro.

Art. 8 – Modifiche alla struttura

Non sono ammesse modifiche al bar gazebo da parte del concessionario.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bar-gazebo sono di competenza del Comune di Fiorano Modenese nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

Art. 9 – Attività di somministrazione alimenti e bevande

Nei locali oggetto di concessione dovrà essere esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle normative in materia di igiene, sanità e commercio e della normativa vigente relativa alla disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, e in particolare L.R. 26 luglio 2003 n. 14, D.lgs 31 marzo 1998 n.114 ss.mm., D.Lgs. n. 59/2010.

Art. 10 – Obblighi e oneri a carico del concessionario

Il concessionario è tenuto a svolgere il servizio in modo decoroso, assumendo tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione del locale e per la valorizzazione del contesto storico-artistico dell'immobile Castello di Spezzano, bene sottoposto a vincolo dalla Soprintendenza – Mibact, in cui si inserisce, e a rispettare ogni impegno assunto col presente contratto.

E' a carico del concessionario la pulizia del bar-gazebo e dell'area A adiacente la struttura concessa nella corte, con una frequenza tale da garantire un livello ottimale di decoro.

A carico del concessionario è anche prevedere il trattamento di disinfestazione larvicida contro le zanzare nelle tombinature in tutti gli spazi della corte del castello dati in concessione.

Il concessionario è tenuto alla raccolta dei rifiuti prodotti dal suo esercizio commerciale e a smaltirli correttamente fuori dal Castello, conferendoli nei cassonetti appositi del territorio.

E' obbligo del concessionario esercitare l'attività nel rispetto delle vigenti norme e prescrizioni in materia igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, nonché delle norme in materia di sicurezza. In proposito si richiamano le numerose pronunce giurisprudenziali che attribuiscono al gestore di un esercizio pubblico l'obbligo di controllare il volume della musica ed anche di impedire schiamazzi da parte degli avventori, specie in orario notturno (Corte di Cassazione, Sez. Pen. sentenza 5 aprile 2011, n. 13599; Corte di Cass. Pen. N. 11310 del 26/02/2008).

La porzione di corte interna aperta (A) adiacente il bar-gazebo è da utilizzare come distesa estiva di pertinenza, ad esclusione dei percorsi di esodo, come da prescrizioni dei Vigili del Fuoco (planimetria all.1); tale porzione di corte interna (A) ad uso del concessionario dovrà essere resa libera, su richiesta e se necessario, per le manifestazioni organizzate dal Comune di Fiorano secondo la programmazione annuale culturale.

Il concessionario si impegna a non detenere alcuna macchinetta elettronica per il gioco comportante eventuali vincite in denaro.

Il concessionario, è tenuto a formalizzare il contratto di concessione e a ricevere in consegna il locale, firmando il relativo verbale, nelle date fissate dall'Amministrazione Comunale. Qualora il concessionario ritardi senza giustificato motivo ad adempiere agli obblighi a cui è tenuto, decadrà da ogni diritto derivante dall'aggiudicazione.

Il concessionario avrà a proprio carico il pagamento del canone, la stipula di adeguate polizze assicurative a garanzia dei danni derivanti dall'utilizzo del locale, il rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza, ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali, nonché degli esercenti pubblici servizi.

Le imposte e le tasse, dirette e indirette, di servizio e di vendita, sono a carico del concessionario.

Art. 11 – Responsabilità e garanzie

Il concessionario è costituito "custode" della struttura e spazio concessi ed è responsabile di ogni danno che dovesse verificarsi nella conduzione degli stessi, oggetto del presente contratto, verso se stesso, suoi dipendenti o terzi.

Il concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati alla struttura nonché agli impianti del locale e agli spazi oggetto della concessione.

Ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione del locale, nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti, viene assunta per intero ed esclusivamente dal concessionario sollevandone completamente il Comune di Fiorano Modenese.

Il Comune di Fiorano Modenese resta esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone e cose o animali che dovessero verificarsi in dipendenza di disordini durante le attività espletate dal concessionario.

Il concessionario dovrà assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti la gestione, dovrà inoltre garantire una congrua copertura assicurativa per i rischi derivanti dall'attività di cui al presente capitolato relativamente a: 1) R.C.O. (responsabilità civile prestatori d'opera) qualora vi sia la presenza di prestatori d'opera subordinati; 2) R.C.T. (responsabilità civile conto terzi)

Art. 12 – Cessione del contratto, recesso, trasferimento.

E' vietata la cessione, anche parziale, del contratto di concessione a terzi.

Il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata del contratto, salvo causa di forza maggiore o altra causa a lui non imputabile.

Nel caso di società, eventuali modifiche della compagine sociale dovranno essere preventivamente comunicate al Comune di Fiorano Modenese che si riserva la facoltà di recedere dal contratto a suo insindacabile giudizio. Nel caso in cui tale facoltà sia esercitata non potranno richiedersi risarcimenti di sorta.

In caso di morte del concessionario, titolare di ditta individuale, o di cessione dell'azienda, l'Amministrazione, su richiesta, valuterà l'opportunità di trasferire la concessione a favore dei famigliari, in possesso dei requisiti di legge, che subentreranno nella stessa posizione del loro dante causa. Nel caso in cui tale facoltà non sia esercitata non potranno richiedersi risarcimenti di sorta.

Referente diretto per l'amministrazione per tutto quanto viene indicato nel presente atto rimane il soggetto titolare della concessione per tutta la sua durata.

Art. 13 – Cauzione definitiva

A garanzia del regolare adempimento delle prestazioni dedotte in concessione e di tutti gli oneri comunque posti a carico del concessionario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte di spese per esecuzioni d'ufficio, viene stabilita una cauzione definitiva, vincolata per tutta la durata della concessione, da costituirsi in sede di stipula del contratto, per un importo corrispondente al 10% del canone annuo offerto in sede di gara.

La cauzione definitiva dovrà avere validità di 1 anno dalla data del rilascio. Il concessionario si obbliga a reintegrare entro 30 giorni la cauzione in relazione alle somme eventualmente escusse dalla amministrazione.

La cauzione definitiva verrà restituita solo al termine della convenzione e dopo il saldo di ogni debito residuo, nonché dopo la definizione di ogni controversia.

Art. 14 – Decadenza, revoca, risoluzione.

Oltre che per scadenza naturale, il contratto può cessare per decadenza, revoca e risoluzione per inadempimento.

Viene pronunciata la decadenza del contratto, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- b) cessione del contratto di concessione;
- c) scioglimento della attività imprenditoriale o associativa del concessionario o accertate procedure concorsuali in atto.

La convenzione può essere revocata nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico.

La convenzione può essere risolta per inadempimento a termini di legge, previa diffida ad adempiere nel termine minimo di 15 giorni nei seguenti casi:

- a) gravi mancanze o negligenze nella tenuta della struttura;
- b) chiusura ingiustificata o non autorizzata del locale per più di dieci giorni (in relazione all'apertura minima richiesta da Capitolato);
- c) inosservanza da parte del concessionario di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché per ripetute inadempienze agli articoli della presente convenzione;

Nel caso di ritardato pagamento del canone, verranno applicati gli interessi legali.

Qualora il concessionario non paghi il canone, il Comune potrà a proprio insindacabile giudizio risolvere il presente contratto.

Art. 15 – Penali.

Oltre alle ipotesi previste al precedente articolo, l'inadempimento degli obblighi contrattuali disciplinati dalla presente convenzione comporta, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, l'applicazione di una penale da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 200,00, graduata in relazione alla gravità del fatto, oltre alle eventuali sanzioni di legge.

A titolo meramente esemplificativo, la penale può essere applicata nei seguenti casi:

- a) per grave compromissione dell'igiene;
- b) per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non previsto nel precedente elenco.

La penale può essere reiterata sino all'effettivo adeguamento o alla pronuncia di decadenza.

Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione della contestazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 16 – Termine della concessione

Al termine della concessione o in caso di recesso anticipato la struttura bar-gazebo tornerà nella disponibilità del Comune, senza che il concessionario possa pretendere alcun indennizzo a titolo di avviamento, buonuscita e simili per la cessazione.

Art. 17 – Controversie

Per tutte le controversie che dovessero insorgere per la esecuzione del contratto di cui al presente capitolato è competente il Foro di Modena.

Il concessionario dichiara di eleggere domicilio speciale per ogni e qualsiasi evenienza riguardante il presente contratto ivi comprese eventuali azioni inerenti la risoluzione del presente atto presso la propria sede legale.

Art. 18 – Norme generali

Per quanto non espressamente indicato nel presente atto si fa riferimento a tutte le norme regolanti la materia e le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 19 – Spese contrattuali – Imposte e tasse

Tutte le spese, relative al presente contratto, oltre a quelle relative alla tassa di bollo, sono poste a carico del concessionario.

Art. 20 – Trattamento dei dati

Il Responsabile del procedimento, ai sensi del Regolamento Generale per la protezione dei dati personali UE n. 2016/679 entrato in vigore il 25 maggio 2018, informa il concessionario che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Fiorano Modenese, 25 marzo 2019

Il Dirigente
del III° Settore "Pianificazione e Gestione del Territorio"
Responsabile del Procedimento
arch. Roberto Bolondi

Allegati:

- 1) Planimetria
- 2) Disegno Bar gazebo