COMUNE DI BARI
RIPARTIZIONE PATRIMONIO

All. 2

CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE USO

LOTTO N. 1 LOCALE/BAR NONCHE' LA STRUTTURA ADIBITA A BAGNI PUBBLICI GIARDINO "MIMMO BUCCI" - VIA DON BOSCO

ART. 1
OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente capitolato:

- lotto n. 1 locale/bar nonché la struttura adibita a bagni pubblici presso il giardino "Mimmo Bucci", iscritto in catasto fabbricati Comune di Bari al **Fg. 95, p.lla 4256, sub. 1** da destinare ad attività di bar.

ART. 2
DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

La concessione avrà la **durata di sei anni con possibilità di rinnovo** per analogo periodo a decorrere dalla data di consegna , fatta salva la condizione di cui all'art. 4 co. 3 lett.a) del D.P.R. n. 296/2005 e la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata o tramite PEC.

ART. 3
DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO

Il Concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto.

La concessione si configura invece nel caso in cui il Concessionario venga incorporato, a mezzo di qualsiasi strumento giuridico previsto dalla normativa vigente, in altro soggetto.

ART. 4
OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

a) l'obbligo dell'utilizzo del bene affidato per la sola realizzazione dell'attività di bar e dell'eventuale ristrutturazione/adeguamento/miglioramento degli spazi qualora prevista in progetto;

b) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile;

c) l'obbligo di acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al D. Lgs. 26.03.2010 n. 59, art.71, ovvero di avvalersi di soggetti in possesso dei requisiti stessi;

d) l'obbligo di essere in regola con le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;

e) l'obbligo di informare immediatamente l'Amministrazione Comunale (Ripartizione Patrimonio) in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;

f) l'obbligo di mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;

g) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, ivi comprese le spese per la messa a norma dei locali e per l'adeguamento dei medesimi alle attività di bar la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale;

h) l'onere delle spese per le utenze necessarie alla gestione del locale;

i) l'obbligo di restituire il bene nella sua integrità, con le migliorie realizzate, salvo il normale deperimento d'uso;

È vietato al Concessionario, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessione, far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti; tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose; esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso dell'Amministrazione Comunale e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessione prescritte.

E' fatto espresso divieto di sfruttamento pubblicitario del bene concesso, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga, senza il previo assenso formale dell'Ente.

Per quanto concerne l'occupazione di suolo pubblico con elementi di arredo urbano (tavoli, sedie, ecc.) il Concessionario dovrà inoltrare formale istanza, nei modi e termini di cui al Regolamento Unico per le occupazioni di suolo pubblico, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 07.07.2016 e ss. mm. ii.

Sono a carico del Concessionario:

- l'adeguamento degli impianti tecnologici, qualora quelli preesistenti non risultino funzionali all'attività svolta;
- l'eventuale ulteriore adeguamento degli spazi interni, con opere ausiliarie in relazione all'attività prevista dall'offerta;
- l'attivazione o il subentro nel contratto di utenza e/o gli oneri correnti per la fornitura dell'energia elettrica, di acqua e di tutte le utenze necessarie a seconda del bene oggetto della concessione;

Gli interventi di cui agli ultimi tre punti dovranno rispondere alla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

ART.5
CANONE

Il canone concessorio per il conferimento del locale sarà quello determinato tenuto conto dell'offerta in aumento presentata in sede di gara.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificati nel periodo precedente, in ragione del 75%.

Il canone verrà corrisposto mensilmente a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di consegna.

ART. 6

DECADENZA E REVOCA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

Oltre che per scadenza naturale, la concessione in uso potrà cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento. Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto-convenzione, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

a) mutamento dell'uso pattuito per la struttura;

b) venire meno dell'adesione all'ipotesi progettuale presentata ovvero esercizio di attività diversa da quella ammessa senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

c) scioglimento del soggetto Concessionario o sua accertata procedura in atto;

d) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;

e) inosservanza da parte del Concessionario di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché grave inadempienza agli obblighi previsti dal contratto.

La concessione in uso inoltre sarà revocata, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, nei seguenti casi:

a) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti di cui al bando di gara;

b) qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, il contratto o il bene oggetto di concessione;

c) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente Concedente, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;

d) qualora il concessionario non corrisponda tre mensilità consecutive.

Pronunciata la decadenza o revocata la concessione, l'immobile dovrà essere acquisito alla piena disponibilità del Comune con le eventuali migliorie riportate, senza obbligo di indennizzo alcuno.

Nel caso di inottemperanza dei termini e dei modi indicati precedentemente, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombero coattivo d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

ART. 7
MANUTENZIONE E SPESE ORDINARIE

Le riparazioni tutte, di cui all'art. 1609 del c. c. e la manutenzione ordinaria necessaria all'unità immobiliare concessa per tutta la durata del presente atto, sono a carico del Concessionario, così come ogni altra necessaria al buon funzionamento degli impianti, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale e senza pretendere indennità o rimborsi nel corso del rapporto contrattuale o al termine dello stesso. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di sostituirsi al Concessionario, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essere rimborsato dal Concessionario entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione, pena la facoltà per l'Ente di contestare la decadenza della concessione.

ART. 8
MANUTENZIONE STRAORDINARIA O MIGLIORATIVA

In via generale sono a carico del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di qualsivoglia natura gravanti sull'immobile.

Potranno essere portati in detrazione del canone, in misura non superiore all'importo complessivo di due annualità, quegli interventi tesi ad una migliore fruizione DEL LOCALE da parte della cittadinanza, debitamente autorizzati e verificati dalla struttura

della Ripartizione Patrimonio e accompagnati da adeguata documentazione attestante la spesa sostenuta.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nel locale concesso resteranno, tutti indistintamente, al termine del rapporto, di proprietà dell'Ente, senza che questo sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (II° comma), 1592 e 1593 del c.c.. L'Amministrazione Comunale in ogni caso si riserva il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata. Il Concessionario dovrà mettere a disposizione l'immobile per eventuali lavori che l'Amministrazione Comunale deciderà di effettuare in caso di acquisizione di finanziamenti.

ART. 9
RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO – GARANZIE

Il Concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione Comunale e verso i terzi dei danni causati, per colpa sua, da persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa. Verificandosi danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni ed agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, l'Amministrazione Comunale ha il diritto di esigere la rifusione della spesa, eventualmente anticipata in danno, per il ripristino delle parti asportate, danneggiate o ingombrate. Il Concessionario, rinunziando anche agli effetti dell'art. 1585 del c.c., esonera espressamente l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in genere. Il Concessionario non potrà in alcun caso esperire alcuna azione, né potrà far risalire all'Amministrazione Comunale, la responsabilità per eventuali furti nell'immobile concesso, e ciò per patto espresso. Il Concessionario dovrà inoltre presentare prima della sottoscrizione del contratto le polizze con copertura assicurativa non inferiore ad € 1.000.000,00, per i rischi di responsabilità civile verso terzi, nonché per danni conseguenti all'attività svolta.

ART. 10
MODALITÀ DI UTILIZZO

Il Concessionario si obbliga a mantenere nel locale il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che il locale stesso emani esalazioni sgradevoli o nocive. Il Concessionario sarà tenuto, altresì, a mantenere in condizioni di pulizia e decoro, nonché prive da qualsiasi ingombro, le parti comuni quali passaggi, cortili, servizi igienici, eccetera. Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

ART. 11
ONERI

La concessione in uso dell'immobile è a titolo oneroso. Gli oneri pertinenti alle spese accessorie (acqua potabile, pulizia e energia elettrica relativa alle parti comuni) competono al Concessionario, che non potrà sospendere o ritardare per alcun motivo il pagamento agli enti erogatori. Del pari sono a carico del Concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione se necessari previa autorizzazione del Comune di Bari.

ART.12
PERSONALE

Il concessionario si obbliga a garantire il buon funzionamento del locale assicurando l'impiego di un numero di addetti. Le modalità e la tipologia del rapporto intrattenuto dagli addetti con il concessionario ricadono sotto l'esclusiva competenza e responsabilità del concessionario medesimo, che dovrà rispettare tutte le disposizioni previste dalla legislazione del lavoro ed avuto riguardo alle disposizioni in materia di assicurazioni degli infortuni sul lavoro, alle norme di igiene e sicurezza sui posti di

lavoro, alle norme fiscali, previdenziali e, in genere contemplate da contratti collettivi di lavoro.

ART.13
CAUZIONE

In sede di stipula del contratto per la concessione d'uso l'aggiudicatario dovrà presentare una cauzione definitiva pari a tre mensilità del canone mensile offerto. Si precisa che detto importo dovrà essere depositato presso la Tesoreria Comunale.

ART.14
PRESENZA E CUSTODIA

Il concessionario-gestore o suo delegato dovrà essere presente sul luogo di lavoro nel corso dell'attività e rispondere in via diretta di quanto si svolge in sua assenza.
Il concessionario è costituito custode del locale concesso ed è responsabile, ai sensi dell'ex art. 2051 del c.c., dei danni causati al locale stesso, agli impianti e alle persone ammesse, pur temporaneamente, all'uso o al godimento del bene concesso. L'immobile deve essere utilizzato con cura e diligenza dal concessionario che deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo, a proprie spese, all'esecuzione delle opere a tal fine necessarie. Il concessionario è responsabile dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per il quale sia obbligato a provvedere.

ART. 15
CONTROLLI

Il Comune di Bari potrà esercitare controlli periodici sia per la verifica del funzionamento dell'attività sia per la permanenza a carico del Concessionario dei requisiti di legge per la permanenza della concessione a titolo gratuito dell'immobile. A tal fine il Comune di Bari potrà disporre ed effettuare ispezioni, accertamenti d'ufficio e richiesta documenti e certificati ritenuti necessari. Il Concessionario è, altresì, tenuto a consentire l'espletamento di eventuali controlli da parte degli uffici prefettizi in relazione all'effettivo utilizzo degli immobili.

ART. 16
PENALI

Salvo le più gravi conseguenze previste dal presente capitolato, per ogni inadempimento agli obblighi derivanti dal contratto verrà applicata una penale. In particolare:

a) per inosservanza agli obblighi di cui all'art. 4, nonché agli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 7 e 8 verrà applicata una penale di € 600.00 per singola violazione;
b) per grave compromissione dell'igiene verrà applicata una penale di €. 300.00;
c) per le violazioni delle modalità di utilizzo di cui all'art. 9 verrà applicata una penale di €. 600.00;
d) per ogni altro inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione e non previsto nel precedente elenco verrà applicata una penale di € 200,00 per ogni inadempimento.

In caso di applicazione di penali per almeno tre violazioni, l'Amministrazione si riserva la facoltà di contestare la decadenza della concessione.

Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro trenta giorni dalla comunicazione della contestazione da parte dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza dalla concessione.

ART. 17
SPESE CONTRATTUALI – IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese ed i diritti inerenti e conseguenti la stipulazione del presente contratto, ivi comprese le imposte e le tasse ad essa relative fino alla sua completa esecuzione, saranno a carico esclusivo del Concessionario.

ART.18
DOMICILIO

Il concessionario elegge, per ogni effetto del contratto di concessione di cui al presente capitolato, domicilio……in…….
Via……. n. …….
ed è rappresentato dal sig…….
Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile al Comune concedente solo per il tempo necessario alla sua comunicazione scritta.

ART. 19
CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione possa sorgere nella esecuzione del contratto convenzione, il foro competente in via esclusiva sarà quello di Bari.

ART. 20
DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non contemplato nel contratto si rinvia alle leggi e ai regolamenti vigenti, nonché agli usi e consuetudini vigenti in materia di concessione di beni immobili.

ART.21
INFORMATIVA D.Lgs. 30.06.2003, n.196

In ottemperanza all'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell'espletamento della gara di cui al presente capitolato.