

La procedura ha ad oggetto:

- i locali destinati a pubblico esercizio (bar/ristorante) composto da Sala Bar, Bar zona bancone, Spogliatoio e Bagno per gli addetti, locale tecnico, locale servizio, antibagno e due bagni per i clienti, terrazzo a servizio del pubblico esercizio di circa mq. 85; i locali, compresi i relativi beni mobili ivi ubicati, annessi e funzionali al pubblico esercizio;
- le altre aree oggetto di affidamento in conformità alle risultanze del procedimento di aggiudicazione (in conformità alle indicazioni puntuali recepite nella planimetria allegata sub lettera B);

La forma dell'appalto è quella della procedura aperta con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Gli operatori economici che intendono partecipare alla gara sono tenuti a prendere visione della struttura e delle sue pertinenze. Il Comune concede in uso l'immobile con finalità di pubblico esercizio: qualsiasi utilizzo di tipo diverso, anche se temporaneo, dev'essere preventivamente autorizzato da parte dell'amministrazione comunale.

Canone a carico del concessionario.

Il canone annuo a base d'asta è fissato in 6.300 oltre IVA (525,00 euro mensili) pari a 7.686,00 euro iva inclusa (640,50 euro mensili iva inclusa); il pagamento del canone annuo di concessione dovrà essere effettuato a favore del Comune di Brentonico mediante dodici rate mensili.

Il rialzo presentato in sede di offerta sarà applicato ad ogni canone mensile. A partire dal secondo anno, il canone annuale sarà rivalutato con l'indice ISTAT dell'anno precedente (75%) dell'incremento nazionale del costo della vita con base il mese di febbraio. Saranno escluse offerte in diminuzione rispetto al valore fissato a base di gara.

Durata della Concessione

La durata dell'affidamento è fissata in 6 anni, con possibilità di rinnovo per altri 6 anni. L'affidamento decorre dalla data di stipula del contratto.

Il gestore ha facoltà di recesso dal contratto, previa comunicazione a mezzo raccomandata o altro mezzo idoneo, da far pervenire al Comune di Brentonico con anticipo di almeno sei mesi rispetto alla data di recesso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di affidare per gli ulteriori sei anni il servizio in questione sulla base di una valutazione delle condizioni di mantenimento dell'interesse pubblico e di vantaggio economico effettivo.

Il concorrente deve impegnarsi, mediante esplicita dichiarazione ad avviare il servizio oggetto dell'affidamento entro 60 giorni dalla consegna dell'immobile e strutture oggetto del contratto, salve eventuali diverse indicazioni fornite dall'Amministrazione. La mancata dichiarazione di impegno comporta l'esclusione dalla gara.

In caso di mancata attivazione del servizio nei termini previsti l'Amministrazione avrà facoltà di procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione provvisoria.

L'avvio del servizio potrà essere effettuato in via d'urgenza nelle more della stipula del contratto.

Alla scadenza il contratto si intende pertanto risolto senza formale disdetta tra le parti.

Per i primi due anni la concessione si intenderà conferita a titolo di prova, al fine di consentire al concedente una valutazione ampia e complessiva del rapporto. Durante tale periodo il concedente potrà, a suo esclusivo insindacabile giudizio, recedere dal contratto in qualsiasi momento, mediante un semplice preavviso di 15 (quindici) giorni, da comunicare al concessionario con lettera raccomandata A.R.

All'iniziativa di recesso del concedente non potrà essere opposta da parte del concessionario alcuna eccezione. Nell'eventualità del recesso di cui al comma precedente, al concedente spetterà il solo corrispettivo per il periodo di servizio espletato, mentre è escluso al concessionario ogni rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo e per ogni ragione di qualsiasi genere

Oneri ed obblighi del gestore

Il gestore dovrà assicurare la pulizia dell'intera pertinenza dell'immobile come meglio indicata nell'allegata planimetria sub lettera B ed in particolare:

- 1) Manutenzione e pulizia dell'area giochi e pic-nic in prossimità del pubblico esercizio indicata nella planimetria allegata, corrispondente a circa 2.000 mq della p.f. 10175/3 (Area 1 parco giochi in colore verde): in particolare si dovranno eseguire 6 operazioni di taglio erba;
- 2) Manutenzione e pulizia dell'Area verde 2 (sfalcio e potatura piante) come indicato nella planimetria allegata sub lettera B) in colore rosso: si dovranno eseguire minimo 3 operazioni di sfalcio e la potatura delle piante. Trattasi di circa circa 8.800 mq. di superficie della p.f. 10171/4).

L'ufficio tecnico comunale può eseguire sopralluoghi atti a verificare la regolare manutenzione e pulizia delle aree di pertinenza.

Per il periodo invernale, il gestore provvederà allo sgombero della neve del vialetto di accesso e delle scale.

Il gestore è tenuto a collaborare con l'ente gestore del Centro Fondo a cui sono affidati i locali evidenziati nella planimetria sub lettera

Il gestore dovrà conservare i beni elencati concessi nelle condizioni in cui li rileva all'atto del contratto, ovvero come risultanti da eventuali lavori di miglioria, adeguamento ed integrazione, che nel frattempo fossero realizzati a cura dell'Amministrazione, e condurre la gestione con ogni cura e diligenza, mantenendo i locali e le attrezzature nel perfetto stato di conservazione in cui riconosce di averli ricevuti e/o integrati, obbligandosi ad effettuare le manutenzioni e le riparazioni ordinarie, nonché le eventuali sostituzioni e reintegrazioni (che dovranno essere comunicate all'Amministrazione, per il corretto aggiornamento dell'inventario). In tali obblighi è implicito

pertanto quello di riconsegnare, alla scadenza del rapporto, le attrezzature e l'arredamento integri e funzionanti.

Il gestore dovrà accollarsi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, con eventuale integrazione e sostituzione al nuovo, di tutti i beni mobili ed immobili costitutivamente funzionali all'esercizio dell'attività avuta in affidamento, in maniera tale che, al termine del contratto, o in caso di recesso anticipato o, comunque, in qualsiasi ipotesi di cessazione del contratto in data precedente alla cadenza naturale, la struttura risulti idonea per essere riaffidata senza soluzione di continuità.

Il Concessionario non potrà apportare innovazioni e modificazioni degli immobili ed impianti oggetto del presente contratto senza previa e specifica autorizzazione del Comune.

Il gestore dovrà assicurare l'apertura del pubblico esercizio per almeno otto mesi all'anno, in particolare durante i periodi di maggior afflusso turistico, ovvero dal 1° maggio al 30 settembre e dal 8° dicembre all'8 marzo di ogni anno. Nel caso di mancata apertura nei periodi sopra indicati, il Comune si riserva di provvedere alla revoca della concessione, salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Il gestore non potrà mutare la destinazione delle attrezzature o di taluno dei beni concessi, né sublocare o sub concedere in tutto od in parte, a titolo oneroso o a titolo gratuito, i beni oggetto del presente bando, salvo consenso scritto dell'Amministrazione.

Il gestore, in merito all'avviamento commerciale, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2461 e 2562 del c.c. si obbliga a non pretendere nulla all'atto della cessazione del rapporto di gestione, a titolo di maggior avviamento o di buonuscita.

È compito e onere del gestore predisporre la valutazione del rischio incendio (e l'eventuale piano di emergenza qualora necessario) fornire ed installare la segnaletica di emergenza che indichi le vie di fuga e l'illuminazione di emergenza, fornire gli estintori necessari in base alla VRI compresa la manutenzione e la revisione degli stessi oltre alle verifiche sull'autonomia delle batterie per il sistema di illuminazione di emergenza e ogni altro onere inerente la gestione del rischio incendio, compresa la stipula di relativa polizza.

Oneri a carico del Comune.

Sono a carico del Comune gli oneri e le spese per le verifiche di legge di competenza del proprietario dei beni, non comprese tra gli oneri ed obblighi a carico del Concessionario.

Spettano inoltre al Comune tutti i seguenti oneri ed adempimenti:

- verifica periodica impianto di messa a terra;
- verifica degli estintori ed impianti antincendio.

Attrezzature e arredi

L'amministrazione comunale consegna al gestore i locali arredati con:

- BANCO BAR realizzato con struttura portante in legno massello di abete comprensivo di piano di lavoro in acciaio, piano di mescita, griglia per birra, frigo bar da n. 4 vani in acciaio inox, vani neutri e antine in legno bilaminato antigraffio, vasca fredda drop-in dotata di

motore, frontale banco previsto in legno anticato spazzolato e verniciato completo di parte in lamiera realizzata come da progetto;

- RETRO-BANCO BAR sagomato come da progetto e realizzato con struttura portante in legno massello di abete comprensivo di piano di lavoro in acciaio inox, vani neutri chiusi da ante e cassetti, vano per inserimento lava tazzine, due tramogge rifiuti, lavello acciaio inox e relativo miscelatore, due cassetti inox, due mensole in legno abbinate a supporti di metallo lavorato industrialmente, schiena retro-caffè in lamiera;
- BANCO DI LAVORO CUCINA, realizzato su struttura portante in legno massello di abete comprensivo di piano di lavoro in acciaio inox, sotto piano con 1 cella frigo e 3 vani in acciaio inox, vani neutri e antine in legno bilaminato antigraffio, una mensola a parete in legno bilaminato antigraffio;
- BANCO DI LAVAGGIO realizzato su struttura portante in legno massello di abete e composto da piano di lavoro in acciaio inox, lavello acciaio inox con relativo miscelatore, vano per inserimento lavastoviglie, una mensola sopra zona lavaggio in legno bilaminato antigraffio, schiena in laminato bianco da piano a mensola a muro.

Il concessionario provvederà a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e in dotazione, necessari per il buon svolgimento del servizio, senza poter nulla pretendere al riguardo dall'Amministrazione.

Dovrà al riguardo attuare gli impegni assunti in sede di gara.

Nessuna attrezzatura consegnata dall'Amministrazione Comunale potrà essere dal concessionario alienata o distrutta.

Alla data di scadenza della concessione, tutte le opere realizzate dal concessionario diventeranno di proprietà del Comune.

La funzionalità dei beni al termine del periodo di concessione dovrà risultare da apposito verbale. Nel caso in cui per garantire la funzionalità dei beni, delle attrezzature e degli impianti sia necessario, come da verbale, effettuare degli interventi, questi dovranno essere eseguiti con onere a carico del concessionario. In caso di rifiuto vi provvederà d'ufficio il Comune, rivalendosi sulla garanzia definitiva, fatto salvo sempre e comunque il risarcimento del danno per la maggiore spesa necessaria per ripristinare le condizioni di normale esercizio dei beni.

Addizioni e miglioramenti apportati dal concessionario

Non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni ai beni affidati in gestione, alle attrezzature e, in genere, a tutto quanto costituisce oggetto del presente contratto, salvo in presenza di specifica autorizzazione con atto scritto da parte del Concedente.

In caso di lavori non autorizzati, è fatto obbligo all'affidatario di ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi alla situazione originaria.

È facoltà del Concessionario proporre eventuali acquisti e/o migliorie per un più corretto e funzionale uso della struttura oggetto della concessione. Nessuna variante, addizione,

miglioramento, Comune, anche qualora non comportino nessun onere per l'amministrazione comunale.

Restano salvi eventuali diversi specifici accordi tra concedente e concessionario.

Vigilanza e controllo.

Il Comune esercita attività di controllo sulla gestione dei beni da parte del concessionario mediante i funzionari/tecnici incaricati appartenenti agli uffici competenti. Gli incaricati dell'ente, il cui nominativo sarà comunicato al concessionario preventivamente, potranno accedere in ogni momento ai beni in concessione, qualificandosi opportunamente presso il custode, per le opportune verifiche che potranno attenere ogni obbligo ed onere derivante dal presente contratto in capo al concessionario, sia relativamente all'uso della struttura che in merito agli aspetti tecnici di manutenzione/gestione dei beni, sopralluoghi e ispezioni da parte dell'Ente per verificare il rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le modalità di utilizzo, oltre che gli impegni assunti in fase di gara.

Il Comune può sempre richiedere, assegnando un adeguato termine per ottemperare, che il concessionario produca opportuna documentazione dimostrativa dei fatti di gestione e del rispetto delle normative vigenti per le attività svolte nei beni in concessione. A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate il personale del Comune sarà tenuto alla redazione di apposito verbale che verrà notificato anche al concessionario e che potrà essere utilizzato anche per l'applicazione di penali.

Eventuali inadempienze da ritenersi gravissime saranno contestate per iscritto dall'Amministrazione, la quale chiederà chiarimenti scritti al concessionario, comunque prima di notificare un qualunque provvedimento, anche di subentro totale o parziale del Comune nella gestione dell'attività; l'Amministrazione convocherà un formale incontro, del quale verrà redatto verbale. Rimanendo successivamente a tale incontro le parti libere di agire per l'eventuale adempimento/inadempimento e risarcimento dei danni.

Consegna dei beni

La consegna dei beni avverrà in contraddittorio tra le parti mediante redazione di apposito verbale dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature.

Con la sottoscrizione del predetto verbale, il concessionario accetta i beni e gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.

Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione dei beni rispetto alla situazione esistente al momento della consegna, tenendo tuttavia conto anche delle opere di ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed eventuali ampliamenti. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dei beni redatto in contraddittorio tra le parti. Qualora alla riconsegna dei beni si ravvisassero danni

arrecati a strutture, impianti, attrezzature, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione il ristoro integrale dei danni.

Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni;

Per tutta la durata della concessione, il concessionario dovrà gestire i beni nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici.

E' obbligo del concessionario adottare tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori, degli utenti e di chiunque altro fruiscia delle strutture. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del concessionario, intendendosi sollevata l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità. Prima della stipula del contratto il concessionario dovrà produrre al concedente copia della polizza assicurativa che dovrà essere sottoscritta per la copertura di detta responsabilità.

Incombe sul concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in eventuali situazioni di pericolo per la pubblica incolumità

Il concessionario dovrà altresì comunicare al concedente, entro cinque giorni dal loro verificarsi o, se successivo, dal giorno in cui ne ha avuto conoscenza, qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità della struttura e/o la pubblica incolumità.

Personale

Il concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi retributivi, contributivi, assicurativi, previdenziali, assistenziali e in materia di sicurezza dei lavoratori, come previsti dalle vigenti disposizioni normative e dai CCNL di categoria e dagli eventuali integrativi in vigore nell'ambito territoriale di riferimento.

Il concessionario risponde in ogni caso dell'opera del personale utilizzato.

Attività sottoposte ad autorizzazione

Atteso che i beni in concessione costituiscono un bene pubblico indisponibile e pertanto destinato alla realizzazione di specifici interessi della comunità amministrata, il Comune valuterà caso per caso se autorizzare o meno eventuali attività o comportamenti non disciplinati dal presente contratto al Comune dal concessionario.

È fatto in ogni caso assoluto divieto al concessionario di installare all'interno ed all'esterno dei locali concessi in gestione di apparecchi e/o congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e/o gioco di qualsiasi tipo, quali video poker, slot machine, e similari, che possano, anche in via occasionale, dar luogo a vincite o perdite di denaro. La violazione della presente prescrizione comporterà la risoluzione immediata del contratto di concessione, senza che il concessionario possa opporre eccezione alcuna.

È consentita l'installazione di apparecchi da divertimento senza vincita in denaro e biliardi, nonché l'esercizio di giochi quali carte, bocce, flipper, calciobalilla, Ping pong, giochi da tavolo (dama, scacchi, giochi di società in genere), giochi tramite Nintendo, Xbox), giochi con il computer senza

collegamento a internet, e altri, previa comunicazione al Comune con un preavviso di almeno 10 giorni naturali e consecutivi.

Smaltimento rifiuti pericolosi

Il concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi in base alla normativa vigente, tramite soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge.

Documentazione da tenere presso la sede del Concessionario

Il concessionario ha l'obbligo di tenere presso la propria sede la seguente documentazione:

- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Registro degli interventi di manutenzione e di controllo effettuati, in cui deve essere indicata la data dell'intervento, la natura e gli esiti.

Rilascio licenze e autorizzazioni

Per le prestazioni inerenti alla conduzione e la gestione dei beni in concessione, il concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie, ecc., tutta la durata del servizio è vietata.

Cessione e subconcessione

È vietata a pena di nullità, la cessione anche parziale del contratto.

Resta fermo che il concessionario rimane solo ed unico responsabile della concessione, nonché unico referente nei confronti del concedente e risponderà in proprio di eventuali inadempimenti da parte di terzi gestori.

Penali

Il concessionario deve adempiere le obbligazioni derivanti dal presente contratto con la massima diligenza. Qualora durante il rapporto dovessero emergere gravi inadempienze da parte del il Comune, previa contestazione scritta e dopo contraddittorio, del quale verrà dedotto verbale, potrà applicare le seguenti penali?

Risoluzione

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, costituiscono cause di risoluzione contrattuale di diritto le seguenti ipotesi:

- la perdita anche di uno solo dei requisiti generali stabiliti dalla legge per contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- interruzione non motivata del servizio;
- gravi violazioni e/o inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari;
- gravi violazioni e/o inosservanze delle norme in materia di personale contenute nel presente capitolato, nelle leggi vigenti e nei contratti collettivi nazionali o territoriali;
- il mancato rispetto degli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici che vengono estesi all'appaltatore ai sensi dell'art. 2 c. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62;
- in caso di informazione antimafia interdittiva, ai sensi dell'art. 92 c. 3 del D.Lgs 6.9.2011 n. 159 e ss.mm.ii. e fatto salvo quanto previsto dalla predetta disposizione;
- la violazione delle disposizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del Decreto Legislativo n. 165/2001 e ss.mm.ii.;
- la violazione del divieto di installare all'interno ed all'esterno dei locali concessi in gestione di apparecchi e/o congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e/o gioco di qualsiasi tipo, quali video poker, slot machine, e similari che possano, anche in via occasionale, dar luogo a vincite o perdite di denaro;
- il mancato pagamento di tre mensilità del canone annuale pattuito.
- Il Comune può inoltre, a proprio giudizio insindacabile, risolvere il presente contratto con effetto immediato, fatto comunque salvo il risarcimento danni, qualora:
 - il soggetto affidatario reiteri inadempimenti non gravi in termini continuativi tali da comportare sostanziali disfunzioni gestionali per i beni affidati in gestione, a danno dei fruitori degli stessi;
 - insorgano comprovate e serie disfunzioni nella gestione imputabili al soggetto affidatario tali da pregiudicare l'esercizio delle attività dell'impianto anche con riferimento a situazioni di carattere igienico sanitario;
 - il soggetto affidatario operi od ometta attività in modo tale da comportare inadempimenti gravi inadempimenti come di seguito specificato:
 - mancato funzionamento, senza preavviso, dell'impianto per un periodo superiore a tre giorni consecutivi e conseguente mancata erogazione dei servizi principali e complementari.
 - ripetizione di inadempimenti non gravi con frequenza superiore a dieci volte nell'arco di un periodo di 5 giorni.
 - ripetizione di utilizzi impropri dell'impianto e delle strutture correlate, per attività incompatibili, in un arco temporale determinato in tre mesi

Nelle ipotesi sopraindicate il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione del concedente, in forma di lettera raccomandata, di volersi avvalere della clausola risolutiva.

Qualora il concedente si avvalga di tale clausola, l'Impresa incorre nella perdita della garanzia che resta incamerata dal concedente, fatto salvo l'ulteriore risarcimento del danno.

Costituisce altresì clausola di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C. la violazione delle disposizioni contenute nella legge 13.8.2010, n. 136 e ss.mm.ii. e nel D.L. 12 novembre 2010, n. 187 convertito dalla legge 17 dicembre 2010, n. 217.

Si applica inoltre l'art. 1 c. 13 della legge 7.8.2012, n. 135.

Allegati: inventario dei beni.