

COMUNE DI LAVIS **PROVINCIA DI TRENTO**
CAPITOLATO SPECIALE PER LA GESTIONE DEL BENE PUBBLICO
INDISPONIBILE “BAR PARCO URBANO” E DELLE STRUTTURE
SPORTIVE ANNESSE

ART. 1 - OGGETTO

Il presente capitolato speciale ha per oggetto la gestione del bene pubblico indisponibile “Bar Parco urbano” e delle strutture sportive annesse:

- ♦ locale bar e spazi di pertinenza
- ♦ 2 campi da tennis in terra battuta
- ♦ Spogliatoi

il tutto come individuato da allegata planimetria.

Fanno parte inoltre della gestione i mobili e le attrezzature descritti nell’inventario allegato e dati in consegna all’inizio della gestione o come aggiornato durante il corso di essa.

Le strutture sono affidate in concessione.

ART. 2 – DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

La concessione avrà durata di anni due con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, con possibilità di un rinnovo biennale e pertanto fino al massimo di anni quattro, mediante provvedimento espresso, essendo esclusi i rinnovi o proroghe taciti.

Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza necessità alcuna di comunicazione in merito da parte del concedente.

Qualora una delle due parti intendesse rinnovare il contratto alla prima scadenza biennale, dovrà farne richiesta all’altra parte almeno sei mesi

prima della scadenza. L'accettazione o il rifiuto della proposta di rinnovo biennale dovrà essere comunicata entro venti giorni dal ricevimento della richiesta.

In caso di mancato rinnovo il gestore, senza alcuna pretesa dovrà lasciare liberi i locali e riconsegnarli al concedente non oltre il periodo contrattuale, previa verifica sullo stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi, delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertato oltre la normale usura.

In caso di mancato rilascio degli immobili nei termini previsti, il concedente incamererà a titolo di penale l'importo della cauzione.

L'amministrazione comunale e il concessionario hanno facoltà di recesso, da comunicarsi alla controparte con relazione motivata a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza della singola annualità.

ART. 3 – ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Il concessionario è tenuto a munirsi ed intestare a proprio nome le licenze di esercizio previste per la gestione del bar che dovrà avvenire nel rispetto delle norme che regolano la materia (L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e relativo regolamento di esecuzione). E' tenuto ad applicare i prezzi di vendita in linea con quelli in uso negli altri esercizi pubblici della zona.

Resta a carico del concessionario la dotazione di un regolare registratore di cassa.

Il concessionario prende atto che in base alla norma vigente è vietata la somministrazione di bevande alcoliche ai minori di anni 18.

Il concessionario si impegna a non erogare superalcolici.

Nell'esercizio è vietato il gioco d'azzardo e l'utilizzo di slot machines di qualsiasi tipo (a rulli, videopoker, multi station, new slot, ecc...).

E' richiesta l'apertura tassativa dell'esercizio nel periodo maggio – settembre secondo le fasce orarie di seguito indicate:

- orario giornaliero:
 - periodo anteriore al 10 giugno e posteriore al 15 settembre: a discrezione dell'esercente con un minimo di 6 ore;
 - periodo dal 10 giugno al 15 settembre: nella fascia oraria compresa tra le ore 07.00 e le ore 23.30 con un limite minimo di 10 ore;
- orario di chiusura:

massimo ore 23.30, con obbligo di cessare la musica alle ore 23.00; in occasione di manifestazioni presso l'anfiteatro del parco urbano l'Amministrazione potrà autorizzare la deroga all'orario di chiusura.

E' facoltà del concessionario l'apertura dell'esercizio in altri periodi dell'anno.

Il concessionario deve comunicare al Comune l'orario di apertura dell'esercizio.

ART. 4 – GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

Il concessionario può adibire gli impianti sportivi e spazi annessi esclusivamente ad attività sportive e ricreative, salvo diversa destinazione occasionale e temporanea per la quale dovrà essere richiesto il preventivo nulla osta al Comune.

Il concessionario è obbligato ad applicare le tariffe per utilizzo degli impianti

sportivi approvate dall'amministrazione comunale. Le tariffe dovranno essere esposte in apposite bacheche, posizionate, in accordo con l'amministrazione, in luogo accessibile al pubblico anche in orario di chiusura del bar e portate a conoscenza di tutti gli utenti.

Su richiesta del comune il concessionario è tenuto a garantire l'uso occasionale gratuito delle strutture sportive per eventi, manifestazioni o servizi secondo un calendario concordato a inizio stagione. In tal caso l'utilizzatore si farà carico della pulizia.

Previo accordo e versamento della tariffa dovuta, alle associazioni sportive di Lavis saranno riservate le ore necessarie per l'organizzazione di tornei e di corsi gestiti dalle associazioni stesse secondo il calendario definito ad inizio anno con l'Amministrazione comunale.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La struttura viene consegnata al gestore pronta all'uso, fatte salve le utenze che il gestore dovrà direttamente intestarsi. Al momento della presa in carico e a fine gestione il concedente e il concessionario sottoscriveranno un verbale di consegna/riconsegna da cui risulterà lo stato dei beni mobili e immobili affidati in gestione.

Sono ad esclusivo carico del concessionario tutti gli oneri e spese inerenti alla pulizia, allo sgombero neve, alle utenze, alla tariffa di igiene ambientale ed alla manutenzione ordinaria della struttura da eseguirsi previo accordo con i competenti uffici comunali.

Il concessionario avrà l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali e delle attrezzature oggetto del presente contratto con

onere di provvedere alla loro verifica e manutenzione ordinaria, salvo quanto previsto al successivo art. 8.

Il concessionario si impegna ad assicurare la pulizia interna ed esterna dell'intera struttura, mantenendone il decoro e assicurandone la fruibilità. Per l'esecuzione del servizio di pulizia e prodotti per l'igiene dovranno essere rispettati i criteri ambientali minimi previsti dal D.M. AMBIENTE 24 MAGGIO 2012 - all. 1 - PARR. 5.3, 5.5, 6.1 e 6.2. nonché quelli previsti per il servizio di sanificazione per le strutture sanitarie e fornitura di prodotti detergenti previsti dal D.M. AMBIENTE 18 OTTOBRE 2016 - all. 1 - PARR. 4.3 e 4.4.

Per quanto riguarda le strutture sportive il concessionario è tenuto alla manutenzione giornaliera dei campi da tennis, a garantire il servizio di prenotazione con orario minimo dalle 09.00 alle 19.00, alla consegna delle chiavi di accesso degli impianti e degli spogliatoi, se in orario di chiusura del bar.

Il concessionario si impegna inoltre ad effettuare quotidianamente e in particolar modo al momento dell'apertura e della chiusura, una verifica sull'intera struttura segnalando tempestivamente all'amministrazione comunale eventuali situazioni di pericolo o danni causati da terzi.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal concessionario, senza il consenso scritto del Comune.

Gli arredi esterni o interni che il gestore volesse posizionare a propria cura e spese ad integrazione dell'esistente dovranno essere previamente concordati con l'amministrazione comunale. L'amministrazione comunale ha

facoltà di chiedere al gestore di rimuovere gli arredi non autorizzati.

A fine gestione la struttura completa degli arredi dovrà essere riconsegnata pulita e tinteggiata.

ART. 6 – PROGRAMMAZIONE E RENDICONTAZIONE

Entro il mese di aprile di ogni anno il concessionario si impegna a presentare in forma scritta all'amministrazione comunale un programma di attività che coinvolga le annesse strutture sportive e ricreative e le associazioni locali, se interessate.

Tale programma deve essere inteso come momento di animazione e di aggregazione della popolazione locale. Il programma, a titolo esemplificativo, dovrà contenere l'indicazione delle manifestazioni sportive e ricreative che il gestore si propone di organizzare (es. tornei di calcetto, pallavolo, giochi per bambini, cinema all'aperto, serate con musica dal vivo, ecc.), la distribuzione delle iniziative nell'arco della stagione, la popolazione cui si rivolge l'attività proposta.

A fine stagione, ed entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento, dovrà essere presentata all'amministrazione comunale una relazione conclusiva scritta e dettagliata sulle attività svolte.

ART. 7 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

Il concessionario non può sub concedere il bar e/o gli impianti sportivi.

ART. 8 OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune è tenuto:

- ad assolvere al controllo periodico degli estintori, manichette e sussidi antincendio in genere;

- a svolgere il controllo e la manutenzione annuale dell'impianto di riscaldamento. A tale scopo il gestore dovrà garantire al concedente e ai soggetti da questo incaricati libero accesso ai locali tecnici;
- alla manutenzione annuale dei campi da tennis in terra ad inizio stagione;
- ad eseguire tutti gli interventi di manutenzione straordinaria. Sono da intendersi di manutenzione straordinaria solo gli interventi necessari per conservare agli immobili e relativi impianti la loro destinazione e per assicurare la stabilità delle strutture. Qualora detti interventi di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza della manutenzione a carico del concessionario o per riparare danni causati nell'esecuzione delle competenze dello stesso, il comune darà corso alla richiesta di risarcimento nei confronti del concessionario;
- fornire gli arredi e le attrezzature fisse individuati nell'inventario e quelle che previo accordo scritto tra le parti si rendessero necessarie per il miglior funzionamento degli impianti sportivi o del bar, e provvedere alla sostituzione di arredi e attrezzature resisi necessari per vetustà accertata dall'UTC;
- determinare le tariffe di utilizzo degli impianti sportivi.

ART. 9 PUBBLICITA' COMMERCIALE

Il concessionario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno dell'impianto oggetto dell'affido, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti e munendosi delle autorizzazioni necessarie con oneri a proprio carico. L'installazione di strutture e impianti per la pubblicità visiva e sonora (tabelloni, striscioni,

schermi, ecc.) è subordinata all'autorizzazione comunale.

ART. 10 INTROITI RISERVATI AL CONCESSIONARIO

Il concessionario incassa e trattiene i proventi derivanti dalle tariffe d'accesso agli impianti sportivi-ricreativi nonché i corrispettivi derivanti dalla gestione del bar e gli altri corrispettivi di natura commerciale che possono essere erogati e/o corrisposti da privati, enti, associazioni e società.

ART. 11 CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario corrisponde al comune, a titolo di canone l'importo risultante dall'offerta aggiudicataria, maggiorato dell'I.V.A. nella misura di legge. Tale importo sarà pagato in unica rata entro il 1° settembre di ogni anno. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del mese antecedente la data di decorrenza del contratto.

ART. 12 INVENTARIO

All'inizio della gestione verranno dati in consegna al concessionario i beni e le attrezzature indicati nell'inventario.

Alla scadenza del contratto gli immobili e le relative attrezzature dovranno essere consegnati all'amministrazione comunale come ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, ed il materiale dovrà corrispondere a quanto risulta dall'inventario sottoscritto all'atto della presa in possesso.

Fermo restando quanto previsto dal presente capitolato in ordine agli oneri a carico del Comune e del concessionario per la manutenzione e sostitu-

zione dei beni assegnati, il concessionario si obbliga a:

- comunicare tempestivamente al Comune le sostituzioni di beni inventariati con spesa a carico del concessionario. Le sostituzioni dovranno corrispondere per quantità e qualità ai beni dati in consegna, i quali vengono acquisiti al patrimonio e sono inseriti nell'inventario comunale;
- comunicare tempestivamente agli uffici comunali competenti gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero gli altri interventi che devono essere assunti a carico del Comune. Le sostituzioni di beni strumentali che si rendessero necessarie devono essere preventivamente concordate per iscritto con il Comune e comunicate ai fini dell'inserimento nell'inventario comunale.

ART. 13 - ASSICURAZIONE

L'amministrazione comunale stipula con un'unica compagnia di assicurazione un'idonea polizza R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla proprietà degli immobili e pertinenze di cui alla presente convenzione.

I rischi relativi alle attività svolte dal concessionario compresi i danni di qualsiasi tipo sofferti da terzi, l'invalidità permanente e il rischio di morte sono a carico del concessionario.

ART. 14 CAUZIONE

Il concessionario costituirà un deposito cauzionale della somma di euro 2.000,00 (duemila/00) a garanzia degli impegni contrattuali; la cauzione può essere prestata mediante fideiussione bancaria, polizza fideiussoria assicurativa o deposito presso il conto Tesoreria del Comune di Lavis.

Il Comune provvederà allo svincolo o alla restituzione della cauzione previo

assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali.

ART. 15 - INDAMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato, all'Amministrazione comunale è data facoltà di diffidare il concessionario ad adempiere entro breve termine, decorso il quale interviene direttamente addebitando le spese al concessionario da trattenersi sulla cauzione.

In caso di parziale escussione della cauzione la stessa dovrà essere reintegrata entro 30 giorni, pena la risoluzione del contratto.

ART. 16 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- qualora il conduttore risulti insolvente e non provveda ai versamenti dei canoni di affitto previsti entro e non oltre 30 giorni decorrenti dall'avviso di messa in mora notificato dal comune con lettera raccomandata A.R.;
- diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti;
- apertura di procedura concorsuale a carico del concessionario;
- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- danni gravi prodotti agli impianti ed attrezzature di proprietà comunale derivanti da negligenza o imperizia del conduttore.
- non giustificati inadempimenti agli impegni di programmazione/rendicontazione (art. 6).

L'amministrazione ne contesterà l'addebito per iscritto e, sentite le motivazioni del concessionario, avrà facoltà di risolvere in ogni momento il contratto. Sono esclusi i casi di inosservanza dovuta ad eventi straordinari e

comunque non imputabili a comportamento doloso o colposo del conduttore.

Il Comune è in diritto di risolvere il contratto nel caso di gravi negligenze o contravvenzioni agli obblighi contrattuali da parte del conduttore ovvero in caso di inosservanza delle norme contrattuali.

La risoluzione del contratto comporta l'obbligo per il concessionario di restituire l'impianto a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e determina conseguentemente la cessazione degli effetti del presente capitolato.

Le clausole del presente articolo ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del C.C. vengono specificatamente approvate per iscritto.

ART. 17 NORME FINALI

Per quanto non espressamente contemplato dal presente capitolato le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni di legge in materia ed alle consuetudini locali.

ART. 18 SPESE

Tutte le spese relative al contratto da assumersi e qualsiasi altra spesa fiscale presente e susseguente sono a carico del concessionario.