

COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA

PROVINCIA DI TRENTO

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO AFFITTO STAGIONALE DELL'ESERCIZIO DI TIPO C) IN LOCALITA' BOSCHETTO: "SOMMINISTRAZIONE BEVANDE DA EFFETTUARSI CONGIUNTAMENTE ALL'ATTIVITA' DI INTRATTENIMENTO E SVAGO DEL PARCO - TENNIS, BOCCE, GIOCHI".

**ARTICOLO 1 -
OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente capitolato speciale d'appalto ha per oggetto l'affitto di azienda pubblico esercizio di proprietà del Comune di Dimaro Folgarida sita in località Boschetto, di tipo c): "sommistrazione bevande da effettuarsi congiuntamente all'attività di intrattenimento e svago del parco - tennis, bocce, giochi", composto da:

- p.ed. 132 C.C. Carciato e parte della p.f. 470/1 in C.C. Carciato;
- p.f. 424/1, parte delle pp.ff. 423 e 429 in C.C. Dimaro.

Il tutto come individuato nell'allegata planimetria **allegato sub A**).

Fanno inoltre parte dell'affitto i mobili e le attrezzature descritti nell'inventario allegato e dato in consegna all'inizio della gestione, come eventualmente aggiornato durante il corso della stessa. L'inventario dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti.

La gestione del pubblico esercizio avviene con le modalità dell'affitto d'azienda.

**ARTICOLO 2 -
SCOPO**

Lo scopo della concessione consiste nella gestione della struttura, come identificata all'articolo 1, per le finalità commerciali che l'affittuario persegue. La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

**ARTICOLO 3 -
USO DELL'IMPIANTO**

L'affittuario dovrà utilizzare e far utilizzare l'impianto in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia. Dovrà inoltre osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

**ARTICOLO 4 -
DURATA DEL CONTRATTO**

La concessione a gestire in affitto l'impianto di cui trattasi avrà la durata di tre mesi a **partire dal 10 giugno fino al 10 settembre 2023 compresi**, con possibilità di proroga di ulteriori 15 giorni mediante provvedimento espresso, essendo esclusi i rinnovi e le proroghe tacite. Il Comune si impegna a consegnare arredato il locale e le annesse strutture con le attrezzature minimali necessarie a ciò, così come risultante dall'inventario **allegato sub B**), nonché ad assicurare la voltura di licenza intestata al Comune.

Qualora l'affittuario intendesse prorogare il contratto dovrà farne richiesta scritta al Comune almeno 15 giorni prima della scadenza del contratto stesso. Il Comune si riserva la facoltà di accogliere la

richiesta di proroga, senza alcuna pretesa da parte dell'affittuario. In caso di accoglimento, l'affittuario dovrà corrispondere un canone proporzionale ai giorni concessi calcolato sul canone indicato nell'offerta presentata.

Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza nessuna comunicazione in merito da parte del concedente Comune. In questo caso l'affittuario dovrà lasciare liberi i locali e le annesse strutture e riconsegnarli al Comune 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 Comune incamererà a titolo di penale l'importo della cauzione.

ARTICOLO 5 ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'

L'affittuario è tenuto a munirsi ed intestare a proprio nome, tramite subingresso, la licenza di pubblico esercizio di **tipologia c): somministrazione effettuata congiuntamente all'attività avente carattere prevalente di parco, tennis, bocce e giochi con sottotipologia bevande alcoliche ed analcoliche.**

Il subingresso dovrà avvenire nel rispetto delle norme che regolano la materia (L.P. 14 luglio 2000, n. 9 e relativo regolamento di esecuzione).

L'affittuario è tenuto ad applicare i prezzi di vendita in linea con quelli in uso negli altri esercizi pubblici della zona.

Resta a carico dell'affittuario la dotazione di un registratore di cassa.

L'affittuario prende atto che in base alla normativa vigente è vietata la somministrazione di bevande alcoliche ai minori di 18 anni.

Nell'esercizio è vietato il gioco d'azzardo, ivi compreso l'utilizzo delle slot machines di qualsiasi tipo. Nel periodo di durata del contratto l'esercizio bar dovrà rimanere aperto tutti i giorni dal lunedì alla domenica con orario continuato per un minimo di 10 ore giornaliere da distribuire dalle ore 7.00 alle ore 24.00. Eventuale diverso orario dovrà essere concordato con il Comune così come la chiusura settimanale nei casi in cui questa non sia derogabile. L'apertura del locale bar dovrà essere collegata a quella del parco e del tennis/calcetto la cui gestione avrà a riferimento e farà carico al personale preposto all'esercizio dell'attività di somministrazione.

Il gestore deve comunicare all'ufficio competente del Comune l'orario di apertura dell'esercizio che comunque dovrà essere organizzato in modo da assicurare agli utenti la massima fruibilità e dovrà essere esposto all'esterno del locale in luogo accessibile al pubblico.

ARTICOLO 6 - ONERI A CARICO DELL' AFFITTUARIO

L'affittuario s'impegna a cooperare con l'Amministrazione comunale in vista dell'ottimale fruizione del parco e in particolare dovrà rispettare le seguenti condizioni di contratto:

- garantire l'assoluto rispetto della destinazione dei locali così definita dal Comune concedente fatta salva deroga scritta;
- consentire al pubblico l'accesso al parco urbano (zona verde) gratuitamente;
- garantire l'utilizzo delle attrezzature ai gruppi locali, in particolare del campo da tennis (o multifunzionale) per tutta la durata del contratto. L'utilizzo del campo dovrà essere concordato preventivamente con l'Amministrazione concedente sulla base di un calendario settimanale al fine di evitare al minimo indispensabile lo smontaggio e il rimontaggio delle reti necessarie a

seconda dello sport praticato nel campo (calcetto, tennis ecc.). Le operazioni di montaggio e smontaggio sono a carico del gestore;

- l'Amministrazione comunale si riserva utilizzo della struttura a verde con precedenza assoluta nell'uso, qualora si verificasse la necessità da parte di gruppi con sede nel Comune, di organizzare manifestazioni a carattere ricreativo o a tema sportivo con l'obbligo del solo preavviso scritto con almeno tre giorni di anticipo;
- all'apertura del locale bar dovrà essere collegata a quella del parco, del tennis la cui gestione avrà a riferimento e farà carico al personale preposto all'esercizio dell'attività di somministrazione;
- effettuare quotidianamente e in particolar modo al momento dell'apertura e della chiusura una verifica dell'intero compendio segnalando tempestivamente al Comune eventuali situazioni di pericolo o danni causati da terzi;
- riconsegnare al termine del contratto la struttura pulita;
- al termine del contratto comunicare al Comune concedente i consumi di:
 - ✓ energia elettrica, acqua;
 - ✓ smaltimento rifiuti;
 - ✓ personale impiegato;
 - ✓ incassi complessivi;
 - ✓ ogni altra informazione necessaria per il monitoraggio della gestione e per la programmazione dei successivi affidamenti.

Sono altresì a carico dell'affittuario:

- le spese necessarie per il personale addetto alla pulizia dei locali, dei bagni, al funzionamento e custodia delle strutture, alla manutenzione ordinaria delle stesse, compreso il campo polivalente, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra l'affittuario medesimo e i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 codice civile;
- le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, materiale vario e quant'altro necessita alla normale attività delle strutture;
- di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, la quale dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme vigenti.

Si intende per manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti:

- riparazione di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni in conseguenza dell'uso;
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie in conseguenza dell'uso;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;
- cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione in conseguenza dell'uso;
- pulizia del parco e delle vie di accesso degli impianti e della struttura bar per agibilità degli stessi e per l'area perimetrale;
- pulizia giornaliera dei bagni a servizio del parco.

In caso di mancato adempimento a quanto qui previsto all'Amministrazione comunale è data facoltà di:

- diffidare l'affittuario ad adempiere entro breve congruo termine;

- decorso il termine di cui al numero precedente, interviene direttamente con proprio personale addebitando le spese alla controparte ed applicando una penale di euro 100,00.- da trattenere sulla cauzione di cui al successivo art. 12.

ARTICOLO 7 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune:

- gli oneri di manutenzione straordinaria del compendio;
- lo sfalcio dell'erba del parco e lo svuotamento dei cestini posti all'interno del parco ad uso pubblico e alla manutenzione dei giochi posti all'interno del parco. A tal fine l'affittuario garantisce libero accesso al parco da parte del personale operaio del Comune all'uopo incaricato.

ARTICOLO 8 - SUBAFFITTO E MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO

L'affittuario non potrà sub-affittare-subconcedere, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente senza apposita formale autorizzazione del Comune concedente.

Non potranno altresì essere apportate innovazioni e modificazioni dello stato del terreno e degli impianti e dell'immobile, oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione formale del Comune. Se tali modificazioni od innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità od omologazione dell'impianto, il concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese.

ARTICOLO 9 CONTENIMENTO RUMORI

Salvo deroghe da concordare di volta in volta con l'Amministrazione concedente, dopo le 23.30 è vietata l'esecuzione di musica all'aperto e dovranno essere limitati i rumori che possano disturbare la quiete pubblica.

ARTICOLO 10 CANONE DI AFFITTO E INTROITI

L'affittuario corrisponde al Comune a titolo di canone di affitto per la gestione del bar con annesso parco, campo da tennis e bocce il corrispettivo risultante dall'offerta maggiorato di IVA nella misura di legge. Tale importo sarà pagato anticipatamente prima della stipula del contratto.

ARTICOLO 11 - RESPONSABILITA' VERSO TERZI

L'affittuario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. A tale scopo l'affittuario stipulerà adeguata polizza assicurativa, polizza che dovrà essere presentata al Comune prima della stipula del contratto.

L'affittuario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento del servizio, ed in particolare agli utenti del campo multifunzionale (tennis e calcetto), del campo da bocce e del parco giochi, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, il Comune, gli eventuali dipendenti dell'impresa affittuaria che operano presso detto compendio, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso l'intera struttura concessa in affitto.

Per tutta la durata del presente contratto, l'affittuario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l'esecuzione del contratto, liberando il Comune di Dimaro Folgarida, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

L'affittuario si obbliga a presentare, all'atto della stipulazione del contratto, idonea e specifica polizza assicurativa, da mantenersi valida per tutta la durata del contratto, stipulata con compagnia di primario rilievo, che copra ogni responsabilità civile per danni arrecati a cose o persone nell'esercizio dell'attività e con un massimale pari ad almeno Euro 3.000.000,00.= per sinistro e per persona e per animali e cose. L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

ARTICOLO 12 - CAUZIONE

L'affittuario costituirà deposito cauzionale della somma di Euro 1.000,00.= (euro mille,00) a garanzia degli obblighi contrattuali. La cauzione può essere effettuata anche mediante deposito in contanti o mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa.

Tale cauzione potrà essere incassata senza facoltà di eccezione o riserva alcuna da parte dell'affittuario trascorso il termine di 15 giorni dalla contestazione scritta di inadempimento all'affittuario stesso.

Il Comune provvederà allo svincolo o alla restituzione della cauzione previo assolvimento degli obblighi contrattuali.

ARTICOLO 13 - INADEMPIMENTO E RECESSO DELL'AFFITTUARIO

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente capitolato nonché in via integrativa di quanto risultante dal libro IV titolo III, capo VI° e dal libro V, titolo VIII, capo I, del codice civile, il Comune potrà dichiarare la decadenza con effetto immediato dell'affittuario ed incamerare la cauzione, salvo comunque il diritto all'eventuale maggior danno.

Il Comune potrà risolvere il contratto anche nel caso di diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti e nel caso di gravi danni prodotti agli impianti, attrezzature di proprietà comunale derivanti da negligenza ed imperizia dell'affittuario.

Qualora l'affittuario intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve darne preavviso scritto di 1 mese e ciò legittimerà il Comune a trattenere come corrispettivo a titolo di indennizzo il 50% della caparra indicata all'articolo 12.

ART. 14 DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il rapporto fra il Comune e l'affittuario si configura come affitto di azienda per cui l'affittuario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia.

Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che all'affittuario o ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione.

Le parti definiranno con le modalità di cui all'art. 6, ultimo capoverso, qualsiasi controversia che possa nascere dalla convenzione e dal contratto da stipulare. Qualora ciò non fosse possibile, ogni controversia sarà deferita al giudizio di 3 arbitri nominati, uno dal Comune, uno dal Concessionario e uno dalla

Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Trento. Le spese di giudizio saranno anticipate dalla parte che avrà avanzato domanda di arbitrato.

L'affittuario dichiara di conoscere ed approvare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. le clausole di cui agli artt. 6 - 8 - 11 - 13-

Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future saranno a carico dell'affittuario.

Per ogni effetto del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

Il contratto non sarà esecutivo per il Comune sino a che non interverrà ogni approvazione di legge, mentre è vincolante per l'affittuario.

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