



## **Disciplinare per l'affidamento in concessione dei locali di proprietà comunale adibiti a Club house/pizzeria posti in Iolo all'interno della cosiddetta Cittadella dello Sport presso il campo rugby Chersoni, in via Didaco Bessi 5.**

### ***ART.1 -Oggetto della concessione***

La presente concessione ha per oggetto esclusivamente l'affidamento dei locali comunali, adibiti a club house/pizzeria, posti in Iolo presso il campo rugby Chersoni, in via Didaco Bessi, 5, all'interno della cosiddetta "Cittadella dello sport".

Il locale ha una superficie di circa mq. 230 (veranda inclusa per un massimo di 230 a sedere) ed è posto al piano terra di una palazzina, il locale ha l'uso esclusivo di spogliatoi e bagno per addetti posti al piano primo della stessa. Il piano primo è adibito a palestra ed è a servizio del campo rugby e del suo gestore.

Al piano superiore si accede tramite scale interna e montacarichi posto all'interno del locale pizzeria, per questo dispositivo la normativa prevede specifica manutenzione, che è posta in carico alla gestione del campo rugby, il concessionario della pizzeria dovrà consentire l'accesso al montacarichi per lo svolgimento della predetta manutenzione.

Il locale è corredato da un'area di pertinenza esterna, così come evidenziato nella planimetria allegata all'avviso di selezione che potrà essere attrezzata a totale carico del concessionario.

Tali locali e tale spazio dovranno essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dei servizi di cui ai seguenti articoli 2) e 3).

E' fatto divieto di sub concedere in tutto o in parte, anche per limitati periodi di tempo, i locali e le attività oggetto della concessione.

### ***ART.2 – Servizi obbligatori da svolgersi nei locali affidati.***

Il concessionario dovrà svolgere, nei locali oggetto della presente concessione, un servizio di club house/pizzeria, con servizio bar.

In virtù della Microzona di cui alla DGC 418/2010, il servizio può essere reso a pubblico indistinto e indipendente dall'attività del campo rugby Chersoni.

Sarà cura del concessionario attivarsi sia per la presentazione della necessaria segnalazione di inizio attività per il servizio club house/pizzeria (somministrazione di bevande e di alimenti) sia per le eventuali autorizzazioni per servizi aggiunti di cui al successivo punto.

### ***ART.3 – Servizi aggiuntivi da svolgersi nei locali affidati.***

Il concessionario, ferme restando le attività di cui all' art. 2, potrà attivare tutti i servizi compatibili con la struttura e per i quali sarà in grado di ottenere le relative concessioni, convenzioni, autorizzazioni, etc.

Tali servizi aggiuntivi, ove attivati dovranno essere svolti regolarmente.



#### ***ART.4 – Migliorie dei locali, degli arredi e degli impianti.***

Il concessionario dovrà dotare il locale dell'attrezzatura e degli arredi necessari allo svolgimento del servizio, a propria cura e spese;

Il concessionario potrà apportare migliorie ai locali o agli impianti al fine di rendere più funzionale la struttura alla gestione.

Il concessionario si dovrà dotare, del consenso scritto del concedente e delle opportune autorizzazioni necessarie alla realizzazione di tali migliorie, resta inteso che gli interventi sulla struttura e sugli impianti non rimuovibili, verranno acquisite nella proprietà dell'Amministrazione, il concessionario non avrà diritto a indennizzi o rimborsi per tali interventi da parte dell'ente, salva la previsione di una quantificazione di rimborso per tali investimenti in sede di gara in carico al gestore entrante;

#### ***ART.5 – Requisiti professionali.***

Per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- non incorrere in una delle previsioni di cui all'art.71 del D.Lgs. 59/2010, commi da 1 a 5;
- essere in possesso, alla data di scadenza per le presentazioni delle offerte, dell'iscrizione al registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o, quanto meno, nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) della Camera di Commercio, con l'indicazione nell'oggetto sociale delle attività relative alla somministrazione di bevande e generi alimentari.

Per l'espletamento delle attività di cui ai precedenti articoli 2 e 3, il concessionario dovrà inoltre essere in possesso del requisito di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010, comma 6, con le modalità indicate nel comma 6 bis del medesimo D.Lgs.

#### ***ART.6 – Utenze e allacciamenti/subentri***

Le utenze di energia elettrica, acqua e gas sono a carico del concessionario.

Lo stesso provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti.

Si precisa che le utenze di acqua e gas della club house/pizzeria non sono distinte da quelle del campo rugby, e che viene previsto a carico dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, l'effettuazione dei lavori per rendere indipendenti tali utenze con l'installazione di autonomi allacciamenti e installazione di contatori senza pregiudicare le altre utenze separate;

Si precisa che le spese relative alla separazione delle utenze non è rimborsabile;

#### ***ART.7 – Manutenzione ordinaria dei locali e manutenzione degli arredi e delle attrezzature.***

La manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, come anche la manutenzione (ordinaria e straordinaria, comprese eventuali sostituzioni) degli arredi e delle attrezzature, resta a carico del concessionario che s'impegna a predisporre ogni misura idonea ad evitare danni e, ove essi si verificano, a disporre l'immediata riparazione.



Nei casi d'urgenza il concessionario dovrà innanzitutto predisporre tutte le misure necessarie a tutelare la sicurezza e l'incolumità pubblica e, immediatamente dopo, provvedere agli interventi riparativi. Non sarà in ogni caso rimborsata qualsiasi eventuale spesa sostenuta dal concessionario per interventi di competenza del Comune, fatta salva l'eventualità nella quale, caso per caso, esista una richiesta scritta ed una determinazione di accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' fatto divieto al concessionario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei locali senza il consenso scritto del concedente.

In caso di inosservanza di tale divieto, il Comune di Prato si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente dette opere o di richiedere la rimessa in pristino a cura e spese del concessionario e salvo il maggior danno da liquidarsi in separata sede.

#### ***ART.8 – Incolumità pubblica.***

Nel caso in cui il concessionario rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizioni all'uso totale o parziale, ecc...), successivamente e senza indugio dovrà avvertire l'Amministrazione che valuterà gli interventi di propria competenza.

#### ***ART.9 – Conduzione e gestione del servizio.***

Il concessionario si obbliga a fornire i suoi servizi ad un pubblico indifferenziato di utenti, assicurandone, per tutta la durata della concessione, continuità, regolarità e qualità.

Il concessionario si obbliga per sé e per i propri incaricati, collaboratori e dipendenti a condurre il servizio nel rispetto di tutte le norme di legge e con la massima diligenza. Pertanto il concessionario sarà ritenuto responsabile di conseguenze morali e materiali che potessero derivare all'utenza ovvero all'Amministrazione Comunale da uno sconveniente comportamento nel servizio affidatogli, da dolo o colpa imputabili a lui o ai suoi collaboratori in genere comunque immessi dal concessionario nella conduzione del servizio.

La gestione commerciale del servizio viene effettuata ad esclusiva cura e vantaggio del concessionario. Pertanto resta espressamente stabilito che tutti gli acquisti e le vendite di merce, ogni assunzione, pagamento o licenziamento di personale nonché ogni obbligazione di qualunque natura verso terzi, sono ad esclusivo carico del concessionario e che in nessun caso il Comune di Prato potrà essere chiamato a rispondere in qualsivoglia sede di atti o fatti pertinenti alla gestione commerciale del servizio.

Il servizio dovrà essere affidato a personale qualificato in possesso dei requisiti di legge ed in numero sufficiente.

#### ***ART.10 -Personale di servizio.***

Per quanto attiene più specificatamente il personale di servizio, esso sarà assunto dal concessionario con tutti i relativi oneri che saranno da esso sostenuti, dando



espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, s'intenderà instaurato fra essi e l'Amministrazione Comunale.

Il concessionario dovrà osservare tutte le norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro nonché delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori.

***ART.11 -Volturazione delle autorizzazioni amministrative licenze e patenti.***

Il concessionario s'impegna irrevocabilmente e senza alcuna condizione, a consentire la volturazione delle autorizzazioni amministrative, licenze e patenti al Comune di Prato o chi da esso designato allo scadere della concessione o in ogni altro momento essa venga a cessare per revoca, per recesso o per risoluzione.

***ART.12 -Oneri, imposte e tasse.***

Tutte le spese, oneri fiscali, imposte, tasse, tributi e contribuzioni fiscali di qualsiasi natura presenti e future, pertinenti comunque alla gestione del locale sono a completo carico del concessionario dall'inizio al termine della concessione restando espressamente esclusa qualsiasi partecipazione e/o concorso dell'Amministrazione Comunale.

***ART.13 -Vigilanza sul rispetto delle obbligazioni.***

Il Comune di Prato, onde accertarsi della diligente manutenzione del locale, della perfetta efficienza del servizio svolto, e della qualità di quest'ultimo, si riserva il diritto di effettuare, a mezzo di suo personale, ispezioni e controlli dei locali e degli impianti ed attrezzature sia di proprietà comunale che dello stesso concessionario.

***ART.14 -Deposito cauzionale***

A garanzia di tutti gli impegni che si assume con la concessione il concessionario dovrà prestare al Comune deposito cauzionale di importo pari a due rate trimestrali del canone offerto in sede di gara, mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o compagnia-assicurativa, che preveda la possibilità della immediata escussione, a semplice richiesta del Comune e senza possibilità di sollevare eccezione alcuna.

La cauzione non potrà mai essere compensata con il canone di concessione.

***ART.15 – Assicurazioni***

Ferme restando le assicurazioni obbligatorie per legge (contro gli infortuni sul lavoro, malattie professionali, etc.) a favore del personale impiegato nel servizio, le parti danno atto che il concessionario sottoscriverà, per tutta la durata della concessione e per gli importi e secondo le modalità indicati dall'amministrazione comunale, le seguenti coperture assicurative:

- 1) RISCHIO INCENDIO (comprensiva dei rischi relativi al fabbricato) – con un massimale di 500.000,00 euro; in virtù dell'attività svolta, è richiesto che la polizza incendio preveda un massimale di ricorso a terzi a se stante quantificato in 500.000,00 €;
- 2) RESPONSABILITA' CIVILE TERZI -massimale non inferiore a 2.500.000,00 euro;



L'Amministrazione si riserva di verificare, prima della stipula del contratto, l'idoneità e il gradimento delle clausole riportate nelle sopraccitate coperture assicurative fra le quali dovranno esserci:

- danni derivanti da preparazione, somministrazione e distribuzione di cibi e bevande;
- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute;
- danni da interruzione di esercizio;
- Responsabilità Civile Personale. La copertura deve comprendere la responsabilità civile personale di tutte le persone fisiche di cui l'aggiudicatario si avvarrà per i danni a terzi e a cose di terzi verificatisi durante lo svolgimento delle attività e delle mansioni svolte;
- il Comune di Prato deve essere considerato Terzo;
- le eventuali franchigie e/o scoperti previsti dal contratto non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati né all'Ente;
- Il Comune di Prato dovrà essere sempre tenuto indenne per eventuali danni imputabili alla ditta e non coperti dalla sua polizza assicurativa.

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare le polizze assicurative precedentemente la firma del contratto.

Il concessionario avrà l'obbligo di esibire le ricevute dei premi corrisposti a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. I valori assicurati dovranno essere ogni anno aggiornati.

#### ***ART.16 -Canone di concessione.***

Il canone annuale per concessione dei locali sarà quello risultante dalle procedure di gara e cioè pari o superiore alla base d'asta di Euro 50.000,00 oltre iva.

Il versamento dovrà essere effettuato in rate trimestrali anticipate da pagarsi entro il primo giorno del trimestre cui il pagamento si riferisce.

Il termine per il versamento non può essere prorogato, l'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere la concessione dopo il mancato pagamento di 2 (due) rate consecutive di canone, salvo riservarsi la possibilità di valutare formule di pagamento rateale accompagnate da idonee garanzie.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice Istat di settore rilevato rispetto all'anno precedente, a partire dal mese di inizio della concessione.

#### ***ART.17 – Consegna dei locali, stipula, decorrenza e durata della concessione.***

Il contratto di concessione sarà stipulato successivamente alla presentazione della documentazione di rito nonché di quanto previsto agli artt. 14, 15, 17 e 21 del presente disciplinare.

L'aggiudicatario è tenuto entro 30 giorni dall'aggiudicazione a versare il rimborso di cui all'art. 6 dell'avviso, secondo le modalità descritte dallo stesso,

Al contempo il precedente concessionario ha tempo 90 giorni dall'aggiudicazione in favore di altro soggetto, per liberare i locali dai propri arredi e attrezzature e restituire i locali all'Amministrazione.

La consegna dei locali avverrà a mezzo di verbale, da redigersi in contraddittorio tra le parti.



L'aggiudicatario, in virtù della consegna potrà iniziare la fase di allestimento e arredo del locale, e approntare le procedure amministrative per l'inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Al perfezionamento di tali procedure, l'aggiudicatario potrà avviare l'attività commerciale anche nelle more della formale stipula del contratto.

La data dell'inizio del servizio sarà indicata nel contratto da stipularsi, previa completa presentazione della documentazione richiesta.

Dalla data di consegna dei locali decorrerà la durata della concessione, stabilita in 5 anni rinnovabile per ulteriore 5 anni, ed il relativo pagamento del canone.

#### ***ART.18 -Decadenza automatica***

La presente concessione decade di diritto per sopravvenute cause ostative in materia di legislazione antimafia, per sopravvenuto stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività o di concordato preventivo del concessionario ovvero per non superamento dei controlli da parte dei competenti Uffici Comunali a seguito di presentazione di segnalazione inizio attività per l'esercizio di attività commerciale.

#### ***ART.19 -Clausola risolutiva espressa***

La presente concessione è risolta di diritto in caso di inosservanza degli obblighi contemplati nel presente disciplinare e relativi alla gestione e conduzione del servizio, alla manutenzione dei locali e degli impianti, nonché in caso di mancato pagamento del canone di concessione di almeno due rate trimestrali consecutive, salva la possibilità di valutare e accettare formule di pagamenti di dilazionati assistiti da idonee garanzie.

In tali casi la concessione si risolverà previa semplice comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di volersi avvalere della disposizione di cui al presente articolo.

#### ***ART.20 – Revoca per pubblico interesse.***

L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà di revocare la presente concessione per motivi di pubblico interesse.

#### ***ART.21 -Normativa antimafia e verifiche preliminari alla stipula.***

La stipula del contratto è subordinata alle verifiche previste dalla normativa antimafia e in particolare alle verifiche sulle dichiarazioni presentate con la domanda di partecipazione alla selezione di cui all'art. 4 dell'avviso.

#### ***ART. 22 – Spese contrattuali.***

Le spese contrattuali e di registrazione sono a carico del concessionario.

#### ***ART.23 -Trattamento dei dati.***

Il concessionario autorizza il concedente al trattamento dei dati personali in conformità al D.Lgs. 196/2003.