

# COMUNE DI SUCCIVO

(Provincia di Caserta)

SETTORE AMMINISTRATIVO/CONTABILE



CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "TIPICHERIA" PER LA GESTIONE E  
ATTIVITA' DI RISTORAZIONE

CIG: 9226696E65 CUP J74E21002470007

## Sommario

<b>PREMESSE</b> .....	3
<b>ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE</b> .....	3
<b>ART. 2 - NATURA E MODALITA' DI ESERCIZIO DEL SERVIZIO E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO</b> .....	3
<b>ART. 3 - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E DELL'ATTIVITA'</b> .....	4
<b>ART. 4 – VALORE DELLA CONCESSIONE E CANONE</b> .....	4
<b>ART. 5 - DURATA DEL CONTRATTO</b> .....	4
<b>ART. 6 – GARANZIE E CAUZIONI</b> .....	4
<b>ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO</b> .....	5
<b>ART. 8 - INTERRUZIONE DEL SERVIZIO</b> .....	5
<b>ART. 9 - PENALI</b> .....	5
<b>ART. 10 - REVOCA E CESSAZIONE</b> .....	6
<b>ART. 11 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO</b> .....	6
<b>ART. 12 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA</b> .....	6
<b>ART. 13 - RESPONSABILITA' PER DANNI E ASSICURAZIONE</b> .....	7
<b>ART. 14 - CONTROLLI E VERIFICHE</b> .....	7
<b>ART. 15 - CONTROVERSIE</b> .....	7
<b>ART. 16 - ALTRE NORME</b> .....	7
<b>ART. 17 - TRATTAMENTO DEI DATI</b> .....	7

## PREMESSE

Nel presente capitolato, e in tutti i documenti espressamente richiamati in esso, si intendono per:

- a. **“concedente”**: il Comune di Succivo titolare dell’immobile;
- b. **“concessionario”**: l’affidatario della gestione dell’immobile e della complementare attività di ristorazione;
- c. **“servizio”**: locazione e conduzione dell’attività di ristorazione;
- d. **“capitolato”**: il presente capitolato speciale;
- e. **“parti”**: il concedente ed il concessionario;

## ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione in locazione dell’immobile denominato “tipicheria” facente parte del complesso del casale di Teverolaccio in cui istituire e condurre l’attività di ristorazione e valorizzazione dell’area.

L’affidamento rientra nell’ambito delle iniziative sociali perseguite dal Comune di Succivo e preordinate alla stimolazione dell’occupazione locale e allo sviluppo economico del territorio con l’obiettivo contestuale di offrire un servizio pubblico in grado di valorizzare le peculiarità turistico-culturali del proprio territorio con il suo importante patrimonio culturale e ambientale.

I locali in affidamento per il servizio di ristorazione sono composti da:

- ristorante – bar di 138,88 mq. di superficie lorda, composto da: due sale rispettivamente di mq 60,10 e 53,0; cucina di mq. 16,28;
- locale deposito e wc 9,47 mq;
- area esterna a servizio di mq 247,80;

L’immobile oggetto della concessione non sarà affidato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ma con la realizzazione dei servizi igienici, da parte del Comune, in conformità alla planimetria ed al progetto allegati e parte integrante del presente capitolato. Rimane fermo che, se per qualsiasi ragione, il Comune non dovesse realizzare suddetti lavori, i locali igienici a servizio della “tipicheria” saranno quelli, in uso non esclusivo, posti al piano interrato dell’adiacente locale. Per la predetta eventualità, l’operatore aggiudicatario non avrà comunque diritto ad alcun indennizzo, risarcimento e/o riduzione del canone.

Viene concesso in uso esclusivo uno spazio esterno dell’estensione di mq. 247,80, come da allegata planimetria.

La restante parte dell’area del Casale che non ricade negli spazi assegnati rimane aperta alla fruizione pubblica.

Il concedente è e resta il Comune, che è titolare dell’immobile, mentre il concessionario è titolare dell’azienda commerciale connessa al servizio.

Il Comune di Succivo rimane estraneo a qualsiasi rapporto fra il concessionario e i propri dipendenti, collaboratori, fornitori, nonché enti od istituti, sicché nessun diritto potrà essere fatto valere verso il Comune concedente.

## ART. 2 - NATURA E MODALITA’ DI ESERCIZIO DEL SERVIZIO E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha l’obbligo di:

- 1) osservare le disposizioni normative e le direttive delle competenti autorità e assumere tutte le conseguenti spese necessarie per il corretto esercizio del servizio, anche in considerazione del fatto che in caso di violazione di tali norme, il suddetto concessionario è ritenuto unico responsabile e quindi tenuto al pagamento di eventuali sanzioni;
- 2) dotare i locali degli arredi, dei beni strumentali e del personale necessari a garantire il servizio previsto nel presente capitolato e nell’offerta presentata. L’arredo deve corrispondere alle caratteristiche di un ambiente, funzionale e confortevole. Sono a carico del concessionario, altresì, tutte le spese necessarie all’apertura dell’attività e al suo successivo mantenimento in esercizio;
- 3) garantire ai lavoratori dipendenti e ai collaboratori, a qualsiasi titolo, condizioni normative e retributive conformi ai contratti collettivi di lavoro del settore e agli accordi sindacali decentrati;
- 4) rispettare le norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;

- 5) redigere e trasmettere, entro il 31 marzo di ogni anno, il bilancio di esercizio, anche al fine di fornire al Comune un ulteriore strumento di valutazione dell'efficacia e dell'efficienza del servizio;
- 6) ampliare, senza oneri a carico del Comune, la gamma dei servizi resi all'utenza, oltre a quelli previsti e offerti in sede di gara;
- 7) osservare tutte le prescrizioni in materia di trattamento dei dati personali e sensibili, di cui è titolare, ai sensi della normativa vigente;
- 8) gestire il servizio oggetto della concessione, secondo le modalità, tempi e condizioni esplicitate nel presente capitolato e negli atti di gara;
- 9) rispondere di ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali danni a persone e cose che dovessero verificarsi in conseguenza al servizio reso;
- 10) pagare il corrispettivo della concessione, comprensivo dell'aumento offerto in sede di gara, secondo le scadenze fissate nell'art. 4.
- 11) Osservare e rispettare quanto riportato nel regolamento del Casale di Teverolaccio approvato con delibera di C.C. nr. 27 del 31/07/2017.

### **ART. 3 - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E DELL'ATTIVITA'**

L'attività, oggetto della presente gara, deve essere ubicata, a cura del concessionario, nei locali indicati nei documenti di gara e più precisamente richiamati all'art 1, pena la revoca dell'aggiudicazione e la risoluzione del contratto di concessione.

### **ART. 4 – VALORE DELLA CONCESSIONE E CANONE**

Il canone mensile a base gara, soggetto a rialzo, è di € 1.300,00, (milletrecento/00), al netto di IVA se dovuta, decorrente dal giorno di consegna dei locali.

L'aggiudicatario dovrà versare il canone entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese secondo le modalità previste nel Contratto.

### **ART. 5 - DURATA DEL CONTRATTO**

Il rapporto contrattuale avrà la durata di 72 mesi con decorrenza dal 1° luglio 2022.

L'operatore affidatario, con la partecipazione alla procedura competitiva, manleva espressamente il Comune di Succivo per eventuali ritardi nella consegna dei locali provocati dal tardivo rilascio da parte degli attuali detentori. In tale ipotesi, l'inizio del rapporto contrattuale verrà differito alla data di effettiva consegna.

Si considererà legittimo motivo di recesso anticipato il mancato pagamento di almeno due mensilità del canone, nonché l'inadempimento, anche solo parziale, a qualsiasi obbligo dell'affidatario, circostanza questa che provocherà lo scioglimento ex lege del rapporto in danno.

Il subingresso di altro soggetto non è consentito. In caso di recesso, rescissione, normale scadenza del contratto, l'Amministrazione Comunale procederà ad un nuovo affidamento esclusivamente mediante gara, salvo procedure ed affidamenti d'urgenza.

### **ART. 6 – GARANZIE E CAUZIONI**

#### **Garanzia - cauzione definitiva**

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi tutti derivanti dal contratto di servizio, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, il Concessionario dovrà rilasciare a favore del Concedente, prima della sottoscrizione del contratto di servizio, una garanzia definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale aggiudicato, da presentarsi, mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero delle Finanze.

La garanzia definitiva dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
  - contenere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
  - contenere la clausola dell'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
- In caso di mancata costituzione della garanzia, si procederà ai sensi dell'art. 103, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016.

Nel caso di inadempienze contrattuali, il Concedente di propria autorità avrà diritto di valersi della cauzione definitiva come sopra prestata, ed il Concessionario dovrà reintegrarla nel termine che gli sarà fissato qualora il Concedente abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa.

## ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è obbligato a gestire il servizio affidato nel rispetto delle norme vigenti in materia, delle disposizioni contenute nel presente capitolato, nel bando di gara, nell'offerta presentata in sede di gara, nel contratto di servizio e negli atti ad essi allegati.

Il Concessionario dovrà munirsi, a propria cura e spese, delle licenze e autorizzazioni necessarie per lo svolgimento del servizio. Si impegna, altresì, a sottostare alle vigenti prescrizioni in materia di pubblica sicurezza, igienicosanitarie e di quelle che, di volta in volta, dovessero essere imposte da altre Autorità competenti. Il Concedente rimane inoltre estraneo a qualsiasi rapporto fra il Concessionario e i propri dipendenti, collaboratori, fornitori, nonché enti od istituti.

In particolare:

### 1. con riferimento alla **concessione del servizio**:

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, è obbligato a:

- a) gestire il servizio nel rispetto della disciplina contenuta nelle leggi e regolamenti che disciplinano il settore dei servizi di ristorazione;
- b) dotarsi di arredi, attrezzature, strumentazione tecniche, beni strumentali idonei e di quant'altro necessario a garantire il regolare e funzionale svolgimento del servizio, anche in conformità all'offerta presentata in sede di gara;
- c) corrispondere, alle scadenze previste nel presente capitolato, il canone di concessione del servizio;
- d) osservare e far osservare tutte le disposizioni in materia di assicurazioni sociali e previdenziali e di assunzioni obbligatorie; ad applicare tutte le norme contenute nei C.C.N.L. di categoria del settore; a curare che nell'esecuzione del servizio siano adottati i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire la sicurezza del personale addetto e dei terzi e per evitare danni a beni pubblici e privati, nonché ad osservare e far osservare tutte le vigenti norme, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro;

## ART. 8 - INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Il concessionario si obbliga a prestare il servizio in modo regolare e continuativo, rispettando quanto riportato nel bando.

L'erogazione del servizio non può essere interrotta o sospesa dal concessionario se non per ragioni di forza maggiore o per necessità tecniche del servizio.

Il concessionario è comunque tenuto ad adottare ogni misura organizzativa e tecnica necessaria a prevenire la sospensione e l'interruzione del servizio, ovvero a farvi fronte con il minor disagio per gli utenti.

## ART. 9 - PENALI

In caso di riscontrato grave inadempimento nell'esecuzione del servizio o di violazione delle disposizioni del presente capitolato, di quanto offerto in sede di gara e di tutti gli atti ad essi collegati sono applicate le seguenti penalità, tra di esse cumulabili:

1) chiusura dell'attività, fatti salvi i casi previsti dalla normativa vigente in materia euro 500,00 per ogni giorno fino ad un massimo di giorni n. 5 nel periodo di efficacia della concessione.

2) Mancato avvio del servizio entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto € 1.000 per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 30 giorni.

3) Inosservanza dell'orario di servizio, fatti salvi i casi previsti dalla normativa vigente in materia € 100,00 per ogni infrazione.

4) mancata o non corretta esecuzione di uno dei servizi indicati nel capitolato, nell' offerta, € 500,00 per ogni irregolarità, fino ad un massimo di tre nel periodo di efficacia della concessione.

5) Mancato pagamento del canone secondo le modalità e alle scadenze fissate nell'art. 4 € 500,00 per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 30 giorni, nel periodo di efficacia della concessione.

Le inadempienze contrattuali sono contestate secondo le modalità di cui all'art 108 del decreto legislativo 50/2016. Le penali sono detratte dalla cauzione definitiva, che il concessionario è obbligato a ricostituire entro 30 giorni dalla comunicazione dell'applicazione della penale.

L'applicazione di un numero maggiore di penalità rispetto a quelle sopra previste comporta la risoluzione del contratto, ai sensi del citato articolo 108 del decreto 50/2016 e dell'art. 1453 del codice civile.

#### **ART. 10 - REVOCA E CESSAZIONE**

L'amministrazione procede alla revoca e alla cessazione del contratto, nei casi e con le modalità specificatamente previste dall'art. 176 del decreto legislativo 50/2016.

#### **ART. 11 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO**

Nel caso in cui il concessionario non abbia adempiuto anche ad uno solo degli obblighi previsti dal presente capitolato, dall'offerta tecnica ed economica presentata in sede di gara, dal contratto e dagli atti ad esso allegati, il Comune contesta l'inadempimento e fissa un termine, non inferiore a 15 giorni, per eliminare la situazione di inadempimento o per la presentazione di controdeduzioni.

Decorso infruttuosamente il termine fissato senza che il concessionario abbia provveduto ad eliminare la situazione di inadempimento ovvero le controdeduzioni non siano ritenute idonee ed esaustive in relazione all'inadempimento, il Comune può risolvere il contratto di concessione.

#### **ART. 12 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del Concedente in caso di inadempimenti anche, solo parziale, alle obbligazioni tutte presenti nel presente bando, tra le quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- violazione degli obblighi previsti all'articolo 9;
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- cessione delle singole attività a terzi;
- mancato pagamento di due mensilità.

Nel caso che si riscontrino gravi manchevolezze agli obblighi assunti dal gestore del servizio con il contratto o anche manchevolezze di non eccessiva gravità ma reiterate e tali da compromettere il raggiungimento degli scopi che il Comune si è prefisso, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione delle manchevolezze al gestore del servizio ed assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio. Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.

In caso di risoluzione del contratto il Concessionario non avrà diritto a compensi od indennità per alcun titolo ed al Concedente sarà riservata ogni azione per risarcimento danni.

La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla cessazione dell'attività, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del gestore del servizio e/o di somme comunque dovute dal gestore al concedente.

La risoluzione di diritto della concessione conseguita in applicazione del disposto che precede, comporterà a carico del Concessionario (ed il corrispondente diritto della Concedente ad esigerla) il pagamento di una

penale pari a sei mesi di canone, nell'importo vigente al momento della risoluzione, fatti salvi i maggiori danni subiti dalla Concedente.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dei locali alla Concedente, in seguito alla risoluzione, per qualsiasi motivo o causa o scadenza del contratto, sarà dovuta dal Concessionario alla Concedente, ai sensi dell'articolo 1382 e ss. c.c., una penale di € 250,00 (euro duecentocinquanta/00), fatti salvi tuttavia i maggiori danni derivanti dal ritardo.

Per ogni altra singola violazione contrattuale sarà dovuta una penale di € 500,00 (euro cinquecento).

Le penalità suindicate sono applicate con provvedimento scritto della Concedente e pagate dal Concessionario unitamente al canone dovuto per il terzo mese successivo a quello della comunicazione.

#### **ART. 13 - RESPONSABILITA' PER DANNI E ASSICURAZIONE**

Il concessionario è l'unico responsabile della gestione del servizio, sotto il profilo giuridico, tecnico, economico e finanziario.

Il concessionario è responsabile per i danni di qualsiasi specie ed entità che dovessero essere cagionati a persone, compresi gli utenti, i dipendenti e i collaboratori a qualunque titolo del concessionario stesso, o a cose, causate nell'esercizio del servizio, restando a suo esclusivo carico qualsiasi risarcimento.

Pertanto, il concessionario si obbliga, per tutta la durata della concessione, a tenere manlevato e indenne il Comune da ogni e qualsiasi danno che possa derivare a terzi e/o da qualunque pretesa di qualsivoglia genere avanzata da terzi in dipendenza od in occasione di attività compiute in attuazione delle disposizioni contenute nel presente capitolato, nell'offerta presentata in sede di gara, nel contratto e negli atti ad essi allegati e si assume ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, con conseguente esonero di qualsiasi responsabilità presente e futura in capo al Comune.

#### **ART. 14 - CONTROLLI E VERIFICHE**

La vigilanza sull'espletamento del servizio compete all'Amministrazione per tutto il periodo di concessione, con le più ampie facoltà e nei modi ritenuti più idonei.

L'Amministrazione può conseguentemente disporre, in qualsiasi momento, ed a sua discrezione e giudizio, controlli e verifiche al fine di accertare l'osservanza di tutte le norme stabilite nel presente capitolato e negli atti di gara.

A tale fine il concessionario è tenuto a fornire al personale degli uffici comunali incaricati della vigilanza tutta la collaborazione necessaria, fornendo i chiarimenti richiesti e la relativa documentazione.

#### **ART. 15 - CONTROVERSIE**

Le controversie che dovessero insorgere in relazione all'interpretazione ed all'esecuzione del contratto sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Il foro territoriale competente è esclusivamente quello di Napoli Nord.

#### **ART. 16 - ALTRE NORME**

L'aggiudicazione della concessione comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni previste dalle disposizioni contenute nel presente capitolato.

Per quanto non previsto nel presente capitolato, si rinvia alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, al decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e alle norme del codice civile.

#### **ART. 17 - TRATTAMENTO DEI DATI**

I dati personali saranno trattati ai sensi del Nuovo Regolamento UE 679/2016 sulla privacy nei confronti dei quali gli interessati potranno esercitare i propri diritti, quali conferma dell'esistenza di dati che lo riguardano,

la loro comunicazione e l'indicazione della logica e finalità del trattamento, nonché la cancellazione, la rettifica, l'aggiornamento o il blocco dei medesimi.

Succivo lì 16/05/2022

IL RUP

(dott. Nicola Martiniello)