CAPITOLATO D'ONERI PER LA SUB-CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI SITUATI IN VIA REFICE N. 19 E DEI RELATIVI ARREDI ED ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.

ART. 1 - OGGETTO DELLA SUB-CONCESSIONE

Oggetto del presente Capitolato d'oneri è la regolamentazione dei rapporti derivanti dalla sub-concessione in uso a terzi, dietro corresponsione di canone annuale del sub-concessionario, dei locali situati in Via Refice n. 19, meglio individuati in grassetto nella planimetria, allegato A al presente atto, e corredati di una parte di arredi ed attrezzature per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, da intendere come attività di bar, ristorante e pizzeria.
Le attività di bar ristorante e pizzeria sono da intendersi, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lettera a), della L.R. n. 14 del 26.07.2003, a supporto delle attività di svago, aggregative e sportivo-ricreative che si sviluppano, a cura delle Associazioni Sportive e di Promozione Sociale, nel contesto degli impianti sportivi, degli spazi di quartiere insistenti nel centro di quartiere " Falcone e Borsellino", nonché del parco pubblico " Albero d'Oro".
Il sub-concessionario dovrà garantire il pieno e regolare funzionamento dei locali, degli arredi e attrezzature nonché delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto scrupoloso delle destinazioni d'uso e di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari anche comunali, adottate ed adottande, relative al suddetto esercizio.
Le attrezzature e gli arredi che costituiscono la dotazione dell'esercizio, sono elencati in un inventario che specifica il relativo stato di conservazione, allegato B, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente capitolato.
Il sub-concessionario dovrà altresì provvedere a propria cura e spesa, alla fornitura delle attrezzature e del completamento degli arredi necessari per il funzionamento del bar/ristorante/pizzeria, come previsto al successivo art. 6, comprensivo dei seguenti locali: zona dispensa, zona lavaggio stoviglie,zona cucina, servizi per il personale, servizi per il pubblico, sala di somministrazione, spazi esterni in uso non esclusivo.
All'atto della consegna sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti, nel quale saranno elencati e descritti i locali e gli infissi dati in uso ed il relativo stato di conservazione.

ART. 2 - MODALITA' D'USO

L'uso dei locali, secondo le destinazioni individuate nella planimetria allegata, dovrà avvenire esclusivamente per gli scopi per cui sono stati concessi e cioè per la somministrazione di alimenti e bevande.
In modo particolare il locale ad uso bar deve essere aperto e funzionante durante le manifestazioni organizzate nell'attiguo " Parco Albero d'Oro " e comunque negli orari di utilizzo degli impianti, sportivi e non, insistenti nel centro di quartiere " Falcone e Borsellino", rispettando il sotto indicato orario minimo di apertura e chiusura:
<u>Stagione Estiva (dal 1° aprile al 30 settembre)</u>
- dal lunedì al venerdì : dalle ore 10.00 alle ore 23.00;
- sabato,domenica e festivi: dalle ore 8.00 alle ore 23.00

<u>Stagione invernale (dal 1° ottobre al 31 marzo)</u>
- dal lunedì al venerdì: dalle ore 14.00 alle ore 22.00;
- sabato, domenica e festivi dalle ore 8.00 alle ore 23.00;

con facoltà di anticipare l'apertura e/o posticipare la chiusura nel rispetto della normativa riguardante i pubblici esercizi.
In particolare si precisa che l'area esterna, evidenziata nella planimetria allegata, non costituisce una pertinenza esclusiva del bar-ristorante -pizzeria, bensì una superficie d'uso comune con la sub-concessionaria della gestione del centro di quartiere " Falcone e Borsellino " e del parco pubblico " Albero d'Oro " cioè l'A.S.D. Comitato Albero d'Oro.
E' parte integrante della sub-concessione in uso anche un locale di servizio ad uso dispensa, sempre sito nel Comune di Sassuolo (MO) v. Refice 23/B, evidenziato in grassetto nella planimetria allegata.
E', altresì, possibile, previo accordo con l'A.S.D. Comitato Albero d'Oro, sub-concessionaria della gestione del limitrofo centro di quartiere "Falcone e Borsellino", l'eventuale utilizzo, se disponibile, dell'attigua sala di quartiere.
La gestione del bar- ristorazione deve essere funzionalmente e logisticamente collegata alle attività pubbliche svolte nei limitrofi impianti sportivi e spazi di quartiere. La sub-concessionaria dovrà, preventivamente comunicare l'eventuale giornata di chiusura infrasettimanale.

ART. 3 - DURATA

La durata della sub-concessione è stabilita in anni quattro, con decorrenza dalla stipulazione del contratto.
In caso di andamento non positivo della gestione, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. può procedere alla risoluzione anticipata del contratto, con motivato provvedimento che sarà comunicato al contraente entro tre mesi dalla scadenza del secondo anno.
Alla scadenza del contratto, così come in caso di risoluzione anticipata, l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande rilasciata al concessionario decadrà automaticamente e senza pretesa alcuna.
In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare a tale titolo il gestore, al termine della sub-concessione, né nei confronti di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., né nei confronti dell'eventuale successivo sub-concessionario

ART. 4 - CANONE ANNUO A FAVORE DELLA SOCIETÀ SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI S.R.L. PER L'USO DEI LOCALI

La sub-concessionaria si obbliga a corrispondere a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. un canone annuo minimo pari ad € 25.000,00, oltre IVA in misura di legge, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto.
L'importo del canone sarà definito nel contratto, costituendo uno degli elementi per l'aggiudicazione.
Il canone verrà corrisposto in rate quadrimestrali con scadenza fissa a fine mese successivo a quello di riferimento:
- gennaio/aprile: da versare entro il 31 maggio
- maggio/agosto: da versare entro il 30 settembre
- settembre/dicembre: da versare entro il 31 gennaio

Il canone è soggetto a revisione periodica ogni dodici mesi decorrenti dal secondo anno di esercizio e verrà effettuato, applicando al canone, il 100% dell'incremento annuo del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT, su base nazionale.
Nel caso di mancato o ritardato pagamento della rata del canone Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si rivarrà sul deposito cauzionale di cui all'art.14, fatta salva la facoltà di dichiarare la decadenza della sub-concessione, a norma dell'art.12.

ART. 5 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL SUB- CONCESSIONARIO

Ogni responsabilità inerente e conseguente alla gestione di cui all'art. 1, è a carico del sub-concessionario, il quale deve garantire l'apertura del servizio entro 30 giorni dalla consegna dei locali, eventualmente prorogabili con adeguata motivazione, subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa, provvedendo in particolare:

1) a munirsi, prima di iniziare l' attività, di ogni autorizzazione e/o licenza per il pubblico esercizio, nonchè della autorizzazione sanitaria. L'autorizzazione per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è rilasciata dal Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. a), della L.R. n. 14 del 26.07.2003, è operante limitatamente al periodo di sub-concessione e non è trasferibile. L'autorizzazione sanitaria, per la gestione delle suddette attività, sarà vincolata, oltre che alle caratteristiche dei locali, anche alle attrezzature da installare a cura del sub-concessionario;

2) ad assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti la gestione;

3) a dotare l'esercizio, a sua cura e spese, degli arredi, macchine e strumenti e beni di consumo idonei ad assicurare il perfetto funzionamento del pubblico esercizio, nel rispetto delle norme vigenti;

4) a garantire la manutenzione ordinaria dei locali, nonché la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensiva delle sostituzioni in caso di obsolescenza o rottura, degli arredi, macchine e strumenti che costituiscono la dotazione iniziale dell'esercizio (anche allegato b);

5) ad esercitare nei locali oggetto della concessione unicamente l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche fino al 21% di volume, nonchè di latte, di dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria, e di prodotti di gastronomia, compresa l'attività di bar/ristorante/pizzeria;

6) ad applicare nei riguardi dei propri dipendenti tutte le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali e territoriali di categoria in vigore;

7) a garantire una congrua copertura assicurativa relativa alla Responsabilià Civile per danni a Terzi (in seguito denominata Rct) avente le seguenti caratteristiche minime:
- massimale unico non inferiore ad € 2.500.000,00 per sinistro, per danni a persone e/o cose e/o animali;
- copertura della Rct per i rischi derivanti dalla conduzione dei locali concessi in subconcessione, nonché dalla proprietà e/o utilizzo di arredi, attrezzature e in genere dei beni posti nell'ambito dei locali anzidetti;
- estensione della garanzia alla Rct personale derivante alle persone dipendenti e non, della cui opera il subconcessionario si avvale;

- estensione del novero dei terzi alle persone che prestano la loro collaborazione per lo svolgimento dell'attività del subconcessionario nell'ambito dei locali e degli spazi in genere concessi in subconcessione;
- estensione della garanzia alla Responsabilità Civile verso i dipendenti (R.c.o.) ove il subconcessionario ne abbia, con massimali indicativamente tra € 1.500.000,00/2.000.000,00 per sinistro ed € 750.000,00/1.000.000,00 per dipendente infortunato;
- specifica estensione alla Responsabilità Civile derivante dalla distribuzione/somministrazione e dallo smercio di prodotti in genere;
- in caso di danni ai beni di proprietà del sub-concessionario, lo stesso rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Sassuolo e di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e dei suoi amministratori, dipendenti e collaboratori., impegnandosi a far inserire apposita clausola negli eventuali contratti di assicurazione che avesse a stipulare per tali beni.

  Le coperture assicurative stipulate dal sub-concessionario dovranno essere mantenute in essere fino al termine della sub-concessione.

  L'Amministrazione Comunale e Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. saranno, in ogni caso, tenuti indenni dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

  L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il sub-concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti

  Il Comune di Sassuolo e Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. restano in ogni caso esonerati da qualsiasi responsabilità di seguito elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo relative a:

  a) danni diretti o indiretti che potessero provenire a terzi o all'immobile da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, obbligando il beneficiario a rispondere di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o di terzi all'immobile oggetto della presente subconcessione;

  b) eventuali furti all'interno dei locali assegnati;

  c) eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal sub-concessionario all'interno dei locali;

  d) danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

  Il Comune di Sassuolo e Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. rimarranno estranei all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal sub-concessionario, il quale solleva il Comune di Sassuolo e la Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

  Il sub-concessionario è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. o a terzi, nonchè a tenere estranea la Società concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell' attività svolta all' interno dei locali.

8) a garantire una congrua copertura assicurativa relativa al rischio locativo per danni arrecati alla struttura stimata in € 200.000,00;

9) all'apertura e alla chiusura dell'esercizio, nel rispetto scrupoloso degli orari minimi determinati al precedente art.2, dei regolamenti e dalle autorizzazioni comunali;

10) alla pulizia di tutti i locali garantendo il rispetto delle norme igieniche;

11) non installare, in ottemperanza a quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 23.03.04, alcun tipo di apparecchio, congegno automatico, semiautomatico o elettronico da intrattenimento o da gioco di abilità, che consenta vincite in denaro;

12) a praticare prezzi per le consumazioni non superiori a quelli del listino concordato dalle associazioni degli Esercenti PPEE di Modena. Il sub-concessionario è tenuto a trasmettere il listino prezzi applicato, e ogni variazione dello stesso, a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e ad esporlo nei locali aperti al pubblico;

13) ad adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcoolici;

14) a far fronte a tutte le spese di gestione (luce, acqua, gas, telefono, rifiuti solidi urbani), provvedendo a stipulare i relativi contratti con le imprese erogatrici;

15) a garantire al Comune di Sassuolo e/o a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., a fronte di richieste in tal senso, con congruo preavviso, l'uso gratuito della sala ristorazione e/o degli spazi esterni in uso non esclusivo, indicativamente per n. 5 giornate all'anno;

16) a riconsegnare i locali, al termine della sub-concessione, in perfetto ordine e nello stato in cui furono ricevuti, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà, liberi da ogni arredo, mobile e attrezzatura di sua proprietà;

17) al ripristino degli eventuali danni arrecati ai locali durante l'esercizio delle attività;
18) a trasmettere a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., entro il 30 giugno dell'anno successivo, una sintetica relazione sull'andamento della gestione e il programma relativo al successivo anno di attività, solo in caso di scostamento dal progetto gestionale presentato in sede di gara;
19) a provvedere all'adeguata istruzione del personale addetto e degli eventuali sostituti, in materia di sicurezza e di igiene del lavoro, comprendendo altresì la formazione antincendio e di primo soccorso, comprovata da apposita documentazione.

Il sub-concessionario è tenuto ad assicurare il personale addetto contro gli infortuni e si obbliga a far osservare scrupolosamente le norme antinfortunistiche ed a dotarlo di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme di legge in materia (D.Lgs. 626/94).
Nel caso di inadempimento delle prestazioni previste nel presente articolo Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., procederà d'ufficio con addebito delle spese al sub-concessionario rivalendosi direttamente, in tutto o in parte, sul deposito cauzionale di cui all'art. 14, che dovrà essere reintegrato nei successivi 30 (trenta) giorni.

ART. 6 - ARREDAMENTO, ATTREZZATURE E STRUMENTI

Il sub-concessionario è tenuto a provvedere a propria cura e spese a dotare, sulla base del progetto presentato in sede di gara il bar/ristorante/pizzeria, comprensivo dei locali come evidenziato nella planimetria allegata, degli arredi, macchine, strumenti ed attrezzature di buona qualità a completamento dell'elenco, allegato sub b), idonee e necessarie ad assicurare il perfetto funzionamento del servizio di cui trattasi, ivi compresa la rubinetteria a norma, eventuali quadri elettrici ed interruttori adeguati alle attrezzature e macchine proposte, nel rispetto delle norme igieniche e di sicurezza vigenti.
Di tutti gli arredi, attrezzature e macchinari dovrà essere documentato l'anno di costruzione.
Al termine naturale del contratto, detti arredi ed attrezzature, resteranno di proprietà del sub-concessionario, fatta salva la facoltà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. di acquisirli, verso indennizzo determinato sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici, nominati rispettivamente dalle parti.
Al termine della sub-concessione, nel caso in cui Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l non rilevi il materiale di proprietà del sub-concessionario, lo stesso si impegna a rimuovere arredi, mobili e attrezzature varie, ripristinando le condizioni iniziali dei locali affidati, salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 7 - MANUTENZIONE

Durante tutto il periodo di validità della sub-concessione, il sub-concessionario è tenuto a provvedere a propria cura e spese ai lavori di manutenzione ordinaria dei locali, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprie attrezzature e arredi, al fine di garantirne la costante funzionalità.
Si intendono ordinarie tutte le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione, delle finiture dei locali e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come di seguito specificato, ancorché in modo non esaustivo:

- riparazione di parti del pavimento, e rivestimenti interni ammalorati (fornitura e posa);
- riparazione di intonaci interni e tinteggiature;
- riparazione e sostituzioni di rubinetterie, saracinesche ammalorate, tubi di scarico, nonché delle apparecchiature idro-sanitarie in genere;
- riparazioni e sostituzioni di parti di infissi e serramenti interni ed esterni comprese le parti accessorie;
- riparazioni e sostituzioni degli impianti elettrici e delle parti terminali.

Il sub-concessionario non può apportare, senza preventiva autorizzazione da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l, modifiche di qualsiasi natura all'immobile, in ogni sua parte, ed agli impianti, anche a titolo provvisorio.
Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che l'immobile è dotato di punto di consegna di energia elettrica e gas metano a norma e dotato delle necessarie sicurezze.
Poiché gli impianti di utilizzazione sono legati alla attività specifica svolta dal sub-concessionario, gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere realizzati dal medesimo, a cura di impresa qualificata ai sensi della L. 46/90 (parzialmente abrogata) e dal successivo D.M. 37/2008.
Ogni successiva modifica dovrà essere richiesta in forma scritta e autorizzata, in via preventiva, da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e dovrà essere eseguita da impresa qualificata ai sensi delle vigenti normative. Al termine dei lavori e prima dell'inizio dell'utilizzo degli stessi dovrà essere consegnata a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. la documentazione tecnica dei lavori eseguiti e le relative dichiarazioni di conformità.
Il sub-concessionario è tenuto, altresì, a segnalare prontamente a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si impegna ad eseguire i necessari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli dovuti ad uso non consentito o alla cattiva manutenzione ordinaria dei locali.
A tal fine, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l e il Comune proprietario, si riservano la facoltà di accedere ai locali dati in sub-concessione in qualsiasi momento a mezzo dei propri Uffici competenti senza obbligo di preavviso.
Il sub-concessionario non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dei locali che Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. intendesse fare a propria cura e spese, nè potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi. I tempi e le modalità di intervento dovranno essere concordati con il sub-concessionario nel rispetto delle esigenze dell'attività del pubblico esercizio.
Prima della cessazione del rapporto, a qualunque titolo, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. avrà facoltà di procedere alla nomina di un collaudatore, quale consulente tecnico di parte allo scopo di accertare e condizioni di efficienza degli impianti e dei locali al fine di accertare che i locali e le attrezzature vengano riconsegnate nello stato d'uso e di efficienza in cui si trovavano all'atto della sottoscrizione del contratto, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'usura.
In sede di collaudo verrà accertato l'eventuale ammontare della somma dovuta a titolo di indennizzo per deterioramento dei locali e degli impianti tecnologici.
La rivalsa da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. per il pagamento di detta somma potrà essere effettuata sul deposito cauzionale.

ART. 8 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DELL'ATTIVITA' – LIMITI ALLE MODIFICHE SOGGETTIVE

Sono vietate la cessione del contratto e di tutta o parte dell'attività oggetto della concessione.
La cessione dell'azienda (vendita o affitto) non sarà opponibile a Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl e non determinerà la successione nel contratto, in deroga a quanto previsto dagli artt.2558 e seguenti del Codice Civile.
La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, a pena di decadenza, per tutta la durata della sub-concessione, se non previa autorizzazione di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, eccezion fatta per i casi nei quali è prevista la semplice comunicazione preventiva, indicati nel comma successivo.
Sono soggette a semplice comunicazione preventiva, da inviarsi a Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl almeno 60 gg prima del momento in cui ne è prevista l'operatività, le ipotesi di seguito specificate:

- **a)** subentro al legale rappresentante/titolare del coniuge, di un parente di primo grado in linea retta o di un affine di primo grado, purché il subentrante abbia partecipato alla gestione (in qualità di socio o dipendente) per un periodo continuativo di almeno due anni;
- **b)** subentro al legale rappresentante di un soggetto già facente parte della società (da almeno due anni oppure dalla data di inizio della sub concessione);

Ogni altra modifica della composizione societaria e/o della ditta individuale, sarà soggetta ad autorizzazione preventiva di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, al fine di evitare che, mediante sostituzioni e/o interposizioni del sub concessionario, risulti vanificato l'accertamento dei requisiti compiuto in sede di aggiudicazione.
Nel caso di inabilitazione o interdizione del sub-concessionario, qualora si tratti di imprenditore individuale (anche mandatario di associazioni temporanee di imprese), intervenuta nel corso della gestione, che comporti per lui l'impossibilità a continuare la gestione stessa, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. potrà consentire che i familiari, purché in possesso dei necessari requisiti soggettivi e di qualificazione, continuino nel servizio fino alla normale scadenza della sub-concessione.
Nel caso di morte del sub-concessionario, qualora si tratti di imprenditore individuale (anche mandatario di associazioni temporanee di imprese), intervenuta nel corso della gestione, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., potrà consentire che gli eredi continuino nel servizio per ulteriori sei mesi, anche se in assenza dei requisiti professionali, che comunque, per poter proseguire nella gestione, dovranno essere conseguiti entro questo termine.
Nel caso in cui non sussistano tali condizioni, è consentito il recesso dalla sub-concessione.

ART. 9 – SUBAPPALTO

E' consentito il subappalto esclusivamente per il servizio di pulizia.
In ipotesi di subappalto, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. è estranea al rapporto contrattuale tra l'impresa ed il subappaltatore, per cui tutti gli adempimenti e responsabilità contrattuali, nessuno escluso, fanno carico alla ditta appaltatrice, la quale deve fornire a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. copia del contratto di subappalto, non oltre venti giorni dalla data di stipulazione dello stesso.

ART. 10 - MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

Il sub-concessionario potrà eseguire, a sua cura e spese, previa richiesta scritta e autorizzazione di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., interventi di miglioria ed innovazione che eccedono l'ordinaria manutenzione e la buona conservazione dei locali, anche non compresi nell'offerta, purchè non comportino modifiche alla destinazione d'uso.
Tutte le opere e/o interventi di miglioria di cui sopra accederanno gratuitamente alla proprietà al termine della sub-concessione, senza diritto di indennizzo alcuno connesso, direttamente o indirettamente, alla realizzazione degli stessi.

ART. 11 – INADEMPIMENTO E PENALITA'

Qualsiasi atto o fatto costituente inadempimento dovrà essere contestato al sub-concessionario entro il termine di trenta giorni, decorrenti dall'avvenuta conoscenza da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l..
In caso di inadempimento delle obbligazioni di contenuto patrimoniale previste nel presente capitolato Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., previa diffida ed accertamento di mancata esecuzione nel termine assegnato, che dovrà essere proporzionato all'interesse pubblico al ripristino della condizione violata, provvederà d'ufficio con addebito delle spese al sub-concessionario rivalendosi direttamente, in tutto od in parte, sul deposito cauzionale di cui all'art. 14.
Oltre a quanto stabilito al comma 2 del presente articolo, nel caso di violazione anche di uno solo degli obblighi stabiliti nel presente capitolato, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si riserva la facoltà di applicare una penale, il cui ammontare verrà fissato entro il minimo di € 500,00 ed il massimo di € 2.000,00 in relazione alla gravità del fatto ed all'eventuale ripetersi degli inadempimenti.
Il provvedimento motivato di applicazione della penale è comunicato al sub-concessionario mediante raccomandata, restando, quindi, escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora ed ogni atto o provvedimento giudiziale. In caso di mancato pagamento della penale, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. potrà rivalersi direttamente sul deposito cauzionale di cui all'art. 14.

ART. 12 - DECADENZA E REVOCA

La sub-concessione potrà essere dichiarata decaduta da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., in qualsiasi momento prima della scadenza, senza indennizzo, con decisione motivata, nei seguenti casi:

a) decadenza o revoca dell'autorizzazione come previsto dall'art. 15 della L.R. n. 14 del 26.07.2003;
b) violazione dei divieti e dei limiti previsti all'art.8, concordato preventivo, fallimento, stato di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico del sub-concessionario;
c) gravi violazioni di legge, inosservanza delle norme in materia di lavoro e di sicurezza o degli obblighi assunti con il contratto, dopo che, salvo il caso di recidiva, il concessionario all'uopo diffidato da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. non abbia ripristinato, nel termine assegnato le condizioni previste nel contratto stesso;
d) perdita dei requisiti a contrattare.

Nelle fattispecie di cui alla lett. c), la pronuncia di decadenza dovrà essere preceduta dalla contestazione al sub-concessionario, il quale avrà la facoltà di produrre deduzioni e giustificazioni, nel termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dal ricevimento del provvedimento di addebito.
E' fatto salvo il diritto di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. di ottenere il rimborso dei danni, anche indiretti (spese per una nuova procedura di affidamento, nonché più onerose condizioni della nuova sub-concessione), mediante rivalsa sul deposito cauzionale.
Nel caso di decadenza dalla sub-concessione nessun indennizzo competerà al sub-concessionario.
La sub-concessione potrà essere revocata da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, qualora gravi ed inderogabili ragioni di pubblico interesse rendessero incompatibile la prosecuzione del rapporto. Ricorrendo tale ipotesi sarà corrisposta al sub-concessionario un'indennità rapportata al valore degli investimenti effettuati, relativi agli arredi e alle attrezzature necessarie al funzionamento dell'attività, tenuto conto del tempo di utilizzo trascorso, sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici, nominati rispettivamente dalle parti.
Nei casi di cui al presente articolo, l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande rilasciata al concessionario decadrà automaticamente e senza pretesa alcuna.
In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare a tale titolo il gestore, al termine della sub-concessione, né nei confronti di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., né nei confronti dell'eventuale successivo sub-concessionario.

ART. 13 - RECESSO

E' data facoltà al sub-concessionario di recedere dal contratto prima della naturale scadenza con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l..
Nel caso di recesso del sub-concessionario, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della comunicazione, potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto degli arredi, attrezzature e quant'altro di proprietà del sub-concessionario e necessario al funzionamento dell'attività di somministrazione e ristorazione, verso indennizzo determinato sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici, nominati rispettivamente dalle parti.
Qualora Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. intenda subentrare nelle eventuali obbligazioni derivanti da mutui ottenuti dal sub-concessionario per l'acquisto degli arredi e delle attrezzature, l'indennizzo da corrispondere sarà determinato detraendo dal prezzo di stima una somma pari all'importo dei mutui residui più i relativi oneri.

ART. 14 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti e a copertura di eventuali danni arrecati ai locali, comunque connessi alla gestione, il sub-concessionario, all'atto della stipula del contratto che regola la sub-concessione, presterà cauzione per complessivi € 20.000,00. La garanzia prestata mediante fideiussione dovrà essere conforme a quanto previsto all'art.113, comma 2, del D.Lgs. 163/2006.
Ogni qualvolta Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si rivalga sul deposito cauzionale, il sub-concessionario è tenuto a provvedere al reintegro nella misura indicata al comma 1 nel termine di 30 giorni.
La cauzione definitiva, prestata a garanzia della corretta esecuzione del contratto, resta vincolata fino a quando non sarà stata espletata con esito positivo la procedura di verifica della riconsegna degli impianti e dei locali prevista all'art.7 del presente Capitolato. Lo svincolo è comunque subordinato alla intervenuta definizione di tutte le ragioni di debito e credito ed ogni altra eventuale pendenza.

AR T. 15 - SPESE

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse alla stipula della presente sub-concessione, comprese quelle per la registrazione, sono a carico del sub- concessionario.

Allegato " B " al Capitolato d'oneri

ELENCO ARREDI ED ATTREZZATURE IN DOTAZIONE AI LOCALI DI VIA REFICE N. 19 DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E RELATIVO STATO DI CONSERVAZIONE.

ARREDO BAR composto da:

un banco di tamponamento e di appoggio

una vetrina tavola fredda con motore refrigerante

un banco bar refrigerato di sagoma circolare corredato di due lavelli inox

un banco servizio caffetteria

un basamento retrobanco con piano di lavoro inox corredato di lavello inox

un basamento retrobanco con piano di lavoro inox senza lavello

due alzate espositive per detti basamenti con mensole di cristallo

una bottigliera pensile posta sul banco bar descritto

una pedana di calpestio a copertura della zona operativa interna del banco bar

una tramoggia sotto il banco inox senza lavello

una mensola snack

un telaio passa vivande con vetri scorrevoli

un poggiapiedi in acciaio sagomato con sviluppo cm 400 circa

un pannello specchio

ARREDO PER ESTERNO COMPRENSIVO DI ILLUMINAZIONE

composto da:

una pergola autoportante in legno con copertura in PVC misura cm 1800 x 400 altezza cm 270

un portichetto in legno di forma trapezoidale con copertura in perlinato e tegole canadesi

ARREDAMENTO PER BAGNI A SERVIZIO DEL LOCALE BAR

n° 2 attaccapanni

n° 1 asciuga-mani elettrico

n° 1 specchio

Si precisa che tutto l'arredamento e le attrezzature descritte, pur avendo una vetustà di circa dieci anni, sono ancora in stato di conservazione decoroso.