

Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l.

Allegato alla **disposizione dell'Amministratore Unico** della Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. n. 21 del 25.02.2013

CAPITOLATO D'ONERI PER LA SUB-CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI SITUATI PRESSO VILLA GIACOBAZZI 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 da parte del sub-concessionario, dei locali situati presso Villa Giacobazzi per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, da intendere come attività di bar, ristorante, (ristorazione tradizionale, caffetteria,).

Tali attività 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 culturali e ricreative che si sviluppano nel contesto della recuperata Villa Giacobazzi e del Parco Vistarino, a cura del Servizio Biblioteca, Sezione Ragazzi e di altri servizi del Comune di Sassuolo interessati e che con queste sono logisticamente e funzionalmente collegate.

La sub-concessione ha per oggetto l'uso, nel rispetto delle destinazioni meglio individuate nella planimetria allegata, dei locali evidenziati in colore verde nonché delle aree esterne di pertinenza, evidenziate nella allegata planimetria con facoltà di sistemarvi sedie, tavoli e coperture mobili nel periodo estivo, come da progetto presentato in fase di gara, previa autorizzazione ai sensi dell'art 10 del Regolamento per l'esercizio della attività di somministrazione alimenti e Bevande approvato con DCC 70 del 22/11/2011.

Il sub-concessionario dovrà garantire il pieno e regolare funzionamento dei locali e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto scrupoloso di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari anche comunali, adottate ed adottande, relative al suddetto esercizio.

Il sub-concessionario dovrà altresì provvedere a propria cura e spese, alla progettazione, e fornitura e allestimento delle attrezzature e degli arredi necessari per il funzionamento dei locali destinati alla attività di somministrazione di alimenti e bevande e della cucina e di tutti i locali di cui alla allegata planimetria, come previsto al successivo art. 6 e nel rispetto delle linee guida e delle prescrizioni allegate al presente capitolato.

All'atto della consegna è redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti, nel quale saranno elencati e descritti i locali, gli impianti e gli infissi dati in uso ed il relativo stato di conservazione.

ART. 2 - MODALITA' D'USO E INDIRIZZI SULLA TIPOLOGIA DI ATTIVITA'

L'uso dei locali deve avvenire esclusivamente per gli scopi per cui sono stati concessi e cioè per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, come descritto al precedente art. 1 e nel rispetto delle destinazioni individuate nella planimetria che individua le finalità d'uso assegnata ai diversi spazi della villa, allegati, rispettando un orario giornaliero minimo.

In considerazione della ubicazione particolare degli spazi, collocati nel contesto dei servizi ubicati presso Villa Giacobazzi e il Parco, il sub-concessionario dovrà informarsi sugli eventi e sulla programmazione prevista dai servizi comunali nell'ambito della struttura e



conseguentemente allestire il servizio nel migliore dei modi anche a supporto dei medesimi, o ad evitare attività che possano interferire con la programmazione culturale, adeguando alle esigenze dei servizi la scelta del giorno di chiusura infrasettimanale (che dovrà essere comunicato in forma scritta prima dell'avvio della attività) nonché il periodo di ferie annuale, peraltro non obbligatorio, con disponibilità ad estendere l'orario di apertura sopra indicato a fronte di iniziative straordinarie promosse nella Villa o nel Parco. In particolare il sub-concessionario dovrà attivarsi per garantire una proficua collaborazione con i servizi comunali e degli eventi organizzati nell'attiguo Parco Vistarino, rispettando il sotto indicato orario minimo di apertura e chiusura:

Stagione Estiva (dal 1° aprile al 30 ottobre)

- dal lunedì al venerdì : dalle ore 10.00 alle ore 23.00;
- sabato, domenica e festivi: dalle ore 8.00 alle ore 23.00

Stagione invernale (dal 1° novembre al 31 marzo)

- dal lunedì al venerdì: dalle ore 14.00 alle ore 22.00;
- sabato, domenica e festivi dalle ore 8.00 alle ore 23.00;

Il sub concessionario dovrà impostare la nuova attività di pubblico esercizio in coerenza con l'elevato livello qualitativo che caratterizza tutta la struttura, curandone tutti gli aspetti: dalla promozione pubblicitaria, alla accoglienza dei clienti, al servizio di caffetteria, aperitivi, ristorazione tradizionale con finalità anche promozionali rispetto alla fruizione della Villa e del Parco e garantendo, nell'ambito dell'orario di cui sopra

- il servizio di caffetteria e di ristorazione (somministrazione di alimenti e bevande con ristorazione tradizionale tipo 4) per sei giorni alla settimana, sia diurno che serale come da progetto gestionale presentato in fase di offerta
- la organizzazione in proprio di iniziative di intrattenimento, degustazioni, animazioni, in particolar modo in collegamento alle attività e ai temi lanciati dalla biblioteca ragazzi o dagli altri servizi presenti nell'edificio. In ogni caso queste dovranno essere a basso impatto e tenere in considerazione il contesto storico culturale in cui si svolgono, sempre nel rispetto del decoro del contesto architettonico e ambientale
- di concordare con Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. (richiesta e assenso rilasciato in forma scritta) il sistema di identità visiva che verrà adottato, per attivare i necessari raccordi con quanto previsto per le altre funzioni ospitate nei locali: in particolare dovranno essere approvati il nome da assegnare al locale e l'immagine grafica di tutti gli strumenti promozionali e di comunicazione (insegne e segnaletica esterna, previa richiesta di autorizzazione al Comune in termini di legge, ma anche segnaletica interna, inviti, materiale a stampa, etc)
- fornire, su richiesta, il servizio in occasione di iniziative ed eventi (concerti, incontri, corsi) promossi dall'Amministrazione Comunale o da privati o associazioni che utilizzano temporaneamente gli spazi e le pertinenze della Villa previo accordo da raggiungere con congruo anticipo, a condizioni di particolare favore.
- garantire un'adeguata pulizia delle aree esterne di pertinenza del locale entro il perimetro dei percorsi pedonali che circondano la villa

ART. 3 - DURATA

La durata della sub-concessione è stabilita in anni dodici, con decorrenza dalla stipulazione del contratto.

Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., trascorsi i primi sei anni contrattuali, si riserva di procedere alla verifica dei risultati della gestione, in termini di accertamento della qualità delle prestazioni rese e di rispondenza alle finalità di cui al presente Capitolato.

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 sei mesi dalla scadenza del sesto 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 pari ad €-----, per il primo anno, € per il secondo anno..... ed € dal terzo anno in poi oltre IVA in misura di legge.

L'importo del canone sarà definito nel contratto, costituendo uno degli elementi per l'aggiudicazione.

Il canone sarà dovuto in via anticipata, entro 30 gg dal ricevimento della fattura, in ragione semestrale, due volte l'anno, previa emissione del relativo documento contabile da parte di SGP.

Il canone è soggetto a revisione periodica ogni dodici mesi decorrenti dal terzo anno di esercizio e verrà effettuato, applicando al canone, il 100% dell'incremento, sull'anno precedente, 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 **60 giorni** dalla consegna dei locali, subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa, provvedendo in particolare:

- 1) a munirsi, autonomamente, prima di iniziare l'attività dei seguenti adempimenti amministrativi:
 - della autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. a), della Legge regionale n. 14/2003 dai competenti uffici del comune di Sassuolo. Tale autorizzazione è operante limitatamente al periodo di sub-concessione e non è trasferibile.
 - della autorizzazione sanitaria per l'esercizio dell'attività di somministrazione di cui alla tipologia 4 ristorazione tradizionale. 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;
 - eventuale allestimento della area esterna antistante il locale, da destinare alla somministrazione all'aperto, previa autorizzazione ai sensi dell'art 10 del vigente Regolamento per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande,

- In caso di eventuale effettuazione di piccoli spettacoli, trattenimenti musicali e simili, chiedere il rilascio della licenza temporanea di pubblico spettacolo presso i competenti uffici del Comune di Sassuolo
- 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 (compresa manutenzione straordinaria) e ad assicurare la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti;
- 4) ad esercitare la attività di somministrazione alimenti e bevande con la più vasta gamma possibile di tipologie di offerta e con il massimo orientamento alla qualità del servizio ed all'innovazione;
- 5) 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;
- 6) a garantire una congrua copertura assicurativa relativa alla Responsabilità Civile per danni a Terzi (in seguito denominata Rct) avente le seguenti caratteristiche minime:
 - massimale unico non inferiore ad € 3.000.000,00 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,
 - 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 non inferiore a 3.000.000 per sinistro ed € non inferiore a 3.000.000 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, nonché 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.

- 7) a garantire una congrua copertura assicurativa relativa al rischio locativo per danni arrecati alla struttura stimata in € 3.170.000;
- 8) all'apertura e alla chiusura dell'esercizio, nel rispetto scrupoloso degli orari minimi determinati al precedente art.2, dei regolamenti e dalle autorizzazioni comunali, secondo quanto previsto dal progetto gestionale presentato in fase di gara ;
- 9) alla pulizia di tutti i locali, con la necessaria frequenza, garantendo il rispetto delle norme igieniche, ivi compresa la pulizia delle griglie e degli scarichi di esclusiva competenza della caffetteria ristorante ecc. In particolare il **portico vetrato**, per le caratteristiche proprie di ampia visibilità dall'esterno, dovrà essere mantenuto in perfetto ordine in qualsiasi orario, anche quando il locale è chiuso.
- 10) Non sarà ammessa la presenza di arredi o complementi (anche di tipo segnaletico) che presentino **loghi visibili di fornitori/sponsors**, fatto salvo strumenti temporaneamente presenti nell'ambito di specifici eventi promozionali.
- 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;
- 11) ad adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcoolici;
- 12) alla sorveglianza degli accessi e dei locali, al fine di assicurare la tutela dell'immobile, anche mediante dotazione di tutte le strumentazioni atte a garantire la migliore sicurezza dei locali assegnati: sistemi di allarme e videosorveglianza nei principali punti di accesso, compatibilmente con le predisposizioni impiantistiche già presenti
- 13) a far fronte a tutte le spese di gestione (luce, acqua, telefono e web, rifiuti solidi urbani ecc ecc), provvedendo a stipulare i relativi contratti con le imprese erogatrici;
- 14) 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;
- 15) al ripristino degli eventuali danni arrecati ai locali durante l'esercizio delle attività;

Il sub-concessionario dovrà 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. 81/2008 e sm di cui al Dlgs 106/2009).

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 degli arredi, macchine, strumenti ed attrezzature, sulla base del progetto presentato in sede di gara, il bar/ristorante caffetteria, provvedendo ai necessari adeguamenti impiantistici anche prescritti dagli Enti preposti alla vigilanza e controllo con particolare riferimento all'ASL competente e Vigili del fuoco.

In particolare:

- L'arredo degli spazi destinati alla somministrazione/ ristorazione deve essere mantenuto coerente con l'elevato livello qualitativo perseguito durante tutte le fasi dell'intervento: dalla individuazione delle funzioni alla progettazione, alla conduzione dei lavori di restauro, nonché agli arredi dei locali adibiti a Biblioteca e agli altri servizi al pubblico. Il subconcessionario sarà pertanto tenuto, per quanto concerne la scelta delle finiture, l'impiego dei materiali, il layout e i complementi d'arredo e i corpi illuminanti, a seguire le linee guida e le prescrizioni allegate al presente capitolato. La scelta dei colori per gli arredi e i complementi (incluso tovagliato, porcellane e cristalleria) dovrà essere preventivamente sottoposta a SGP per approvazione.
- L'allestimento dei locali anche di servizio deve essere completo e funzionale. Le attrezzature devono essere di buona qualità, idonee ad assicurare il perfetto funzionamento del servizio di cui trattasi, nel rispetto delle norme igieniche e di sicurezza vigenti.

Di tutti gli arredi, attrezzature e macchinari dovrà essere documentato l'anno di costruzione e i successivi interventi di manutenzione che dovranno essere effettuati da personale qualificato.

Al termine 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 e degli impianti, al fine di garantirne la costante funzionalità.

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.

In particolare il sub- concessionario deve curare la manutenzione e la costante efficienza degli impianti elettrici ordinari e di emergenza, la illuminazione di sicurezza, la segnaletica di emergenza, gli estintori, provvedendo a sostituire quanto danneggiato o rimosso. Le manutenzioni relative alla impiantistica elettrica dovranno essere svolte da parte di personale competente ed abilitato al rilascio della idonea certificazione ex legge n. 46/90 (parzialmente abrogata) e del successivo D.M. n. 37/2008.

La verifica periodica degli impianti elettrici ai sensi del D.P.R. n. 461/2001 (verifica impianto di messa a terra), così come la revisione periodica dei libretti di manutenzione delle attrezzature e impianti sono a carico del concessionario.

Il sub-concessionario è tenuto, altresì, a segnalare prontamente a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., ogni necessità di interventi di manutenzione straordinaria dei locali. 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.

Alla scadenza del contratto, i locali dovranno essere restituiti alla Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. nello stato di fatto in cui furono consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

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 le 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 eventuale accertato 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 sub-concessione, ad eccezione di quanto previsto al successivo articolo 9.

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, in forma scritta, 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, purchè 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 – SUB-CONCESSIONE PARZIALE

E' consentita la sub-concessione del servizio di pulizia o altri servizi meramente accessori.

In tale ipotesi, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. è estranea al rapporto contrattuale tra l'impresa aggiudicataria ed l'affidatario, per cui tutti gli adempimenti e responsabilità contrattuali, nessuno escluso, fanno carico alla ditta aggiudicataria, la quale deve fornire a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. copia del contratto di affidamento, 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 documentata da sottoporre ad 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, purché non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

Gli interventi di miglioria di cui sopra accederanno gratuitamente alla proprietà, 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 che sarà assegnato con la comunicazione di addebito, 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, 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) 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.

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, presta cauzione per complessivi € 50.000,00. La garanzia prestata mediante fideiussione deve 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.

ART. 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.