



CITTA' di POTENZA

Unità di Direzione Risorse Umane e Finanziarie – Ufficio Patrimonio

Disciplinare

Per la concessione di locali comunali, all'interno del Palazzo di Giustizia di Potenza, da adibire al servizio di Bar-Caffetteria.

Art. 1 – Definizione dei contraenti e soggetti

Nel contesto del presente disciplinare: con la parola “Amministrazione concedente” verrà d'ora in poi indicata l'Amministrazione Comunale di Potenza; con la parola “Concessionario” verrà indicato l'aggiudicatario della concessione dello spazio di un locale presso il Palazzo di Giustizia di Potenza ad uso di Bar-Caffetteria.

Art. 2 – Oggetto

Il Comune di Potenza intende procedere all'espletamento di una procedura di gara per la concessione in uso di uno spazio di sua proprietà presso il Palazzo di Giustizia di Potenza, ai fini dello svolgimento di servizio Bar-Caffetteria.

Costituisce oggetto del presente Disciplinare la concessione degli spazi per l'attività oggetto di gara, situati all'interno del Palazzo di Giustizia di Potenza di Via Nazario Sauro, in un locale di proprietà comunale di circa 92,00 mq. ubicato al pian terreno dello stesso.

Il locale testè descritto verrà conferito all'aggiudicatario mediante contratto di concessione.

Il concessionario assume formale obbligo di effettuare il servizio presso la sede del Palazzo di Giustizia di Potenza per i frequentatori, con le modalità e con gli obblighi, dei tempi ed alle condizioni previste nel presente Disciplinare.

Al Concessionario l'Amministrazione non verserà alcun corrispettivo per il servizio oggetto del disciplinare in quanto, con il contratto di concessione, il concessionario, in cambio del pagamento di un canone di cui al successivo art. 3, ottiene il diritto di utilizzare il locale per lo svolgimento delle attività inerenti il servizio di Bar-Caffetteria.

La messa a disposizione del predetto locale, concesso in uso dall'Amministrazione Comunale di Potenza, non configurerà in alcun modo locazione di unità immobiliare destinate ad attività commerciali e, pertanto, non sarà sottoposta alla disciplina delle locazioni urbane. Nel corso del contratto, in caso di ristrutturazione e/o ampliamento, il locale individuato potrà subire delle variazioni, senza dover provvedere all'indizione di nuovo bando. Saranno, pertanto, eventualmente revisionati gli importi relativi al contratto di concessione in uso stipulato direttamente dal Concessionario con l'Amministrazione Comunale.

I locali concessi in uso per la fornitura del servizio non possono avere altro utilizzo, né possono essere concessi per l'uso, in tutto o in parte, a terzi.

Art. 3 – Ubicazione e descrizione dei locali

L'Amministrazione Comunale metterà a disposizione esclusiva del concessionario, per tutto il periodo in cui sarà vigente il contratto di concessione, il locale, così come individuato e descritto nel presente disciplinare (vedi anche piantina planimetrica allegata) e consistente in:

- n. 1 locale per un totale di circa 92,00 Mq e consistente nei seguenti spazi:
- Spazio da adibirsi a bar
 - Servizi igienici ad uso esclusivo del personale
 - Anti bagno – spogliatoio

Nel locale sono altresì presenti beni mobili e attrezzature così come dall'elenco allegato "4"

Il Concessionario potrà provvedere, a sue spese, alla fornitura ed installazione degli arredi e delle attrezzature che riterrà necessari per garantire i servizi da erogare in modo efficiente e conforme alla normativa di settore.

Potrà inoltre, previa autorizzazione degli uffici comunali preposti, adeguare l'impiantistica esistente qualora dovesse ritenerlo necessario ai fini di cui sopra.

Di seguito all'affidamento eventuali lavori che si rendessero necessari per rendere a norma di legge sopravvenute i suddetti locali dovranno essere tempestivamente eseguiti a proprie spese dal concessionario, previa autorizzazione dell'Amministrazione concedente.

Il locale destinato all'uso di un servizio di Bar-Caffetteria sarà tenuto dal concessionario costantemente e per tutta la durata del contratto in ottimo stato di conservazione, salvo l'inevitabile deperimento determinato dall'uso.

Il concessionario si impegna a non apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti tutti, se non previa formale autorizzazione dell'Amministrazione.

In occasione della riconsegna dei locali affidati, le parti provvederanno alla verifica dello stato di conservazione di quanto assegnato; eventuali interventi che si rendessero necessari per eliminare i danni causati dal concessionario saranno, previa comunicazione scritta, immediatamente risarciti all'Ente.

Gli eventuali danni indipendenti dal normale deperimento d'uso che venissero rilevati in corso di contratto o alla sua scadenza o risoluzione, dovranno essere immediatamente risarciti da parte del Concessionario all'Ente per un importo pari alla spesa necessaria al ripristino, oltre ad una maggiorazione del 5% a titolo di penale.

Si precisa, altresì, che:

- a) il Concessionario, nel corso della concessione, potrà proporre la realizzazione di eventuali migliorie, quali ad esempio impianti ed attrezzature di maggiore efficienza o qualità superiore, elementi architettonici decorativi, controsoffitto, ecc... che dovranno comunque essere preventivamente approvati ed autorizzati dall'Amministrazione concedente;
- b) qualora, su autorizzazione dell'Amministrazione concedente, venissero eseguiti lavori di adattamento nei locali dell'esercizio, le opere eseguite saranno, al termine del rapporto, acquisite al patrimonio dell'Amministrazione, senza che il concessionario possa vantare diritti di sorta.

- c) il Concessionario non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, la concessione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione;
- d) a fronte della concessione del locale ad uso di “un servizio di Bar-Caffetteria”, il Concessionario riconosce e versa all’Ente un onere di concessione annuo, come offerto in sede di gara e comunque superiore ad euro €. 16.500,00, da versare trimestralmente in via anticipata mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario codice IBAN IT83E054240429700000000209 acceso presso la Banca Popolare di Bari ed intestato al servizio di tesoreria del Comune di Potenza.

Art. 4 – Obblighi preliminari del concessionario

Il Concessionario, ricevuta la comunicazione di aggiudicazione definitiva, dovrà presentare al competente ufficio:

A) DOCUMENTAZIONE comprovante l’avvenuto costituzione della cauzione definitiva, come indicato nel bando di gara.

B) RICEVUTA polizza assicurativa sull’immobile concesso contro rischi di furto, incendio e R.C.T., di importo con massimali non inferiori ad Euro 2.000.000,00==.

Art. 5 – Modalità e condizioni di esecuzione del servizio

Il concessionario dovrà svolgere presso il locale concesso esclusivamente il “Servizio di Bar-Caffetteria”

L’aggiudicatario dovrà garantire un orario di apertura minimo dalle ore 08:00 alle ore 15:30 dal Lunedì al Venerdì mentre il Sabato dalle ore 08:00 alle ore 13:00 e comunque in funzione dell’apertura e delle esigenze degli Uffici Giudiziari. La permanenza nel locale del personale, compreso quello addetto alle pulizie, non dovrà protrarsi oltre le ore 20:00.

Il concessionario assume a proprio carico ogni rischio di carattere economico legato ai servizi da svolgere e qualsiasi responsabilità (civile, penale, amministrativa, derivante da obblighi normativi in materia fiscale e contributiva, nonché in materia di sicurezza) connessa all’esecuzione del servizio.

L’Amministrazione Comunale è perciò, sollevata da ogni responsabilità al riguardo.

Il concessionario dovrà tenere il locale, nonché i mobili e tutto il materiale destinato all’attività, in stato decoroso ed in perfetta pulizia.

Il servizio non potrà essere interrotto per nessuna ragione, salvo scioperi o causa forza maggiore. Eventuali cause di sospensione del servizio dovranno essere prontamente comunicate all’Amministrazione concedente, la quale si riserverà il diritto di accertarle.

In caso di arbitraria sospensione del servizio, l’Amministrazione concedente qualora ne ricorrano le condizioni procederà a formale contestazione ed avrà facoltà di applicare la penale prevista al successivo art. 11, per ogni giorno ingiustificato di mancata prestazione.

Art. 6 – Personale e conduzione del servizio.

Il Concessionario è ritenuto responsabile unico ed è tenuto a conformarsi, in materia di conduzione e di personale operante, alla normativa vigente dell’attività oggetto del presente bando.

Il concessionario dovrà nominare, entro la data di inizio del servizio, un proprio responsabile operativo disponibile in loco, rintracciabile nelle ore di apertura, che sia munito di ampia delega a trattare in merito a qualsiasi problema che dovesse insorgere in tema di esecuzione del servizio.

Art. 7 – Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Il Concessionario è responsabile nei confronti sia dell'Amministrazione che dei terzi della tutela della sicurezza, incolumità e salute dei lavoratori addetti al servizio.

Il Concessionario è tenuto, senza oneri a carico dell'Amministrazione, a conformarsi a tutte le prescrizioni, anche future, in merito a misure di prevenzione, sicurezza ed emergenza, da adottare in relazione alle attività connesse alla concessione.

Art. 8 – Durata del contratto

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data presente nel verbale di consegna del locale adibito ad uso del “servizio di Bar-Caffetteria” all'interno del Palazzo di Giustizia di Potenza.

Art. 9 – Avviamento Commerciale

Data la peculiare caratteristica di questo tipo di servizio, cioè esercizio non aperto su piazza o su strada pubblica e non aperto incondizionatamente al pubblico, ma funzionante in locali situati all'interno del Palazzo di Giustizia ove possono accedere soltanto coloro che abbiano giusto motivo di trovarsi all'interno di essi (personale dipendente, fruitori ed utenti autorizzati), il concessionario gestore riconosce e dà atto, senza riserva alcuna, che non ricorrono gli estremi che possano dar luogo al riconoscimento del cosiddetto avviamento commerciale impegnandosi, quindi, a non avanzare mai alcuna pretesa al riguardo e dichiarandosi sin d'ora soddisfatto e tacitato di ogni eventuale risoluzione anticipata, per qualsiasi ragione, del contratto.

Art. 10 – Obblighi ed oneri contrattuali

Sono ad esclusivo carico del concessionario:

- a) Tutte le spese e gli oneri a qualsiasi titolo derivanti dall'adempimento del contratto e dalle applicazioni di ognuna delle sue clausole;
- b) Tutti gli oneri fiscali presenti e futuri connessi all'esecuzione del contratto, ivi compresi quelli relativi alla stipula e registrazione dello stesso;
- c) I rischi connessi con l'attività cui il contratto darà origine. Rimane pertanto escluso qualsiasi onere per l'Amministrazione derivante:
 - a. Dal verificarsi di eventi dai quali l'utenza dovesse ricevere danno;
 - b. Dalla risoluzione del contratto prima della scadenza prevista all'art. 8, nel caso di rilascio anticipato dell'immobile, e dalla conseguente disinstallazione delle attrezzature e delle dotazioni e successive messe in ripristino dei locali nella situazione in cui erano al momento della consegna, che dovranno avvenire a cura e spese del Concessionario;
- d) La costituzione di cauzione definitiva secondo le modalità indicate per la cauzione provvisoria al punto 6 del Bando di Gara per l'affidamento del servizio in concessione del locale ad uso “servizio di Bar-Caffetteria” all'interno del Palazzo di Giustizia di Potenza;

- e) Il pagamento di un canone per concessione in uso dei locali consegnati in uso esclusivo presso il Palazzo di Giustizia di Potenza così come previsto dal contratto stipulato con l'Ente;
- f) L'adeguamento funzionale dei locali alle esigenze di esercizio ed alla normativa vigente che regola il settore;
- g) La fornitura delle ulteriori attrezzature e dotazioni ritenute eventualmente necessarie. Tali beni, alla scadenza naturale del contratto, qualora non ritirati dal concessionario entro 15 giorni successivi, rimarranno, senza l'esborso di alcun onere, di proprietà della stessa Amministrazione Comunale.
- h) La fornitura di tutti i materiali di consumo occorrenti per l'espletamento del servizio;
- i) La pulizia, la sanificazione, disinfestazione, deblattizzazione e derattizzazione ordinaria e straordinaria dei locali occupati nonché, delle apparecchiature, degli arredi e di tutte le attrezzature fisse e mobili;
- j) La manutenzione ordinaria dei locali consegnati con relativi infissi; la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di quanto altro necessario per l'espletamento del servizio.
- k) La raccolta ed il trasporto dei rifiuti, nel rispetto delle norme vigenti, derivanti dall'attività espletata, ivi compreso ogni onere amministrativo, tecnico ed economico per il pagamento della Tariffa per tassa sui rifiuti urbani relativa ai locali concessi, nonché lo smaltimento a proprie spese di eventuali rifiuti speciali;
- l) Il pagamento delle utenze di telefonia e dei consumi di energia elettrica che dovranno essere dedicati e contrattualizzati con i fornitori esclusivamente a nome ed a spese del Concessionario nonché il pagamento della tassa dei rifiuti.
- m) L'importo forfettario per il rimborso spese, comprese quelle relative ai consumi di acqua e riscaldamento, è quantificato in Euro 1.700,00 annuali e dovrà essere effettuato - a mezzo versamento in una unica soluzione - alla fine del primo semestre di ogni anno contrattuale, inserendo come causale la dicitura **“Rimborso Spese concessione Bar-Caffetteria del Tribunale - ANNO _____”**.
- n) Il trasporto, l'installazione, il collaudo e la messa in funzione delle apparecchiature ed attrezzature fornite rientranti nell'oggetto del Servizio offerto;
- o) La disinstallazione delle attrezzature e delle dotazioni, comprensiva di ogni relativo onere diretto od indiretto senza che il concessionario abbia diritto ad alcun rimborso e/o risarcimento.

Art. 11 – Penalità

In caso di violazione delle prescrizioni contenute nel presente disciplinare, effettuata la relativa contestazione al concessionario e considerate le giustificazioni dal medesimo fornite, l'Amministrazione potrà procedere inappellabilmente all'applicazione di sanzioni pecuniarie a titolo di penale per la violazione di ogni singola prescrizione, fatto salvo il maggior danno e, comunque, la facoltà della pronuncia di decadenza. Le penali saranno versate a cura del concessionario direttamente sul conto intestato all'Ente.

Le penali verranno applicate con la sola formalità della contestazione scritta dell'inadempimento del Concessionario, con termine di giorni 5 dal ricevimento della stessa per eventuali difese scritte da parte di quest'ultimo. Le sanzioni pecuniarie verranno

prelevate direttamente dalla cauzione qualora non corrisposte entro 15 giorni dalla richiesta, con conseguente obbligo di rientro.

In caso di reiterate inadempienze sarà facoltà dell'Amministrazione concedente procedere alla risoluzione del contratto per inadempienza secondo quanto successivamente specificato.

L'applicazione delle penali o la risoluzione anticipata di cui al successivo art. 14 non esonerano comunque il concessionario dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Art. 12 – Organo di Controllo

L'Amministrazione Comunale di Potenza potrà espletare i controlli che riterrà opportuni e necessari al fine di verificare la conformità dell'utilizzo del locale alle norme ed alle prescrizioni di legge, nonché alle prescrizioni del Disciplinare.

Il Comune si avvale per il controllo del servizio Patrimonio e del personale dell'Amministrazione Comunale, addetto al servizio e/o settore competente. Le osservazioni rilevate saranno poste all'attenzione dell'autorità Dirigente mediante relazione su apposito registro all'uopo istituito.

Art. 13 - Cause di risoluzione

L'Amministrazione concedente risolverà il contratto di diritto e con effetto immediato, ai sensi dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- reiterati ritardi superiori a 60 giorni o unico ritardo superiore a 6 mesi nel pagamento dell'onere di concessione;
- mancato reintegro della cauzione eventualmente escussa entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'Amministrazione;
- sospensione, abbandono o mancata effettuazione anche saltuaria del servizio del Concessionario;
- gravi e reiterate inadempienze e inottemperanze a quanto riportato nel presente Disciplinare speciale.

La concessione cesserà la sua efficacia nei seguenti casi:

- cessazione dell'attività, oppure scioglimento, fallimento, concordato preventivo, stati di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento, qualsiasi procedura concorsuale cui sia sottoposta il concessionario;
- allorchè si manifesti qualunque altra forma di incapacità giuridica che ostacoli l'esecuzione del contratto;
- il Concessionario ceda il contratto oppure subappalti senza autorizzazione dell'Amministrazione;
- il Concessionario non dia inizio all'erogazione del servizio alla data stabilita nel contratto;
- il Concessionario non esegua il servizio in modo strettamente conforme alle disposizioni del contratto.

L'Amministrazione ha altresì la facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1453 C.C., previa diffida scritta ad adempiere entro il termine di 15 giorni, decorso il quale il contratto si intende risolto di diritto, qualora:

- 1) il concessionario non si conformi, entro un termine ragionevole, all'ingiunzione dell'Amministrazione di porre rimedio a negligenze o inadempienze contrattuali che compromettano gravemente la corretta esecuzione del contratto nei termini prescritti.
- 2) il concessionario si renda colpevole di frode e/o grave negligenza e per mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni previste nel presente disciplinare speciale o di legge, dopo l'applicazione delle penali.
- 3) Il concessionario sospenda l'esecuzione del contratto per motivi imputabili al concessionario stesso.

In tutte le ipotesi suddette il contratto sarà risolto di diritto e in danno a seguito di dichiarazione dell'Amministrazione di avvalersi della presente clausola, da notificarsi al concessionario nei modi di legge.

In qualunque ipotesi di risoluzione anticipata del contratto per cause non imputabili all'Amministrazione, le attrezzature e le dotazioni già installate rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, senza l'esborso di alcun onere da parte della stessa qualora non ritirate entro 15 giorni successivi, e si procederà all'incameramento della cauzione definitiva, salvo il risarcimento del maggior danno, nessun escluso, per l'affidamento a terzi del servizio. Nessun indennizzo è dovuto al concessionario inadempiente.

L'esecuzione in danno non esime il concessionario dalla responsabilità civile e penale in cui la stessa possa incorrere, a norma di legge, per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

In ogni caso di decadenza dalla concessione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'affidamento del locale mediante lo scorrimento della graduatoria approvata in seguito all'espletamento della gara di cui al presente avviso, alle condizioni offerte dagli interessati in sede di gara.

Art. 14 – Cause di recesso

L'Amministrazione concedente potrà recedere in tutto o in parte dalla concessione, con preavviso minimo di 6 mesi, per motivi di pubblico interesse (che saranno specificatamente motivati nel provvedimento di recesso) o per trasformazioni di natura tecnico-organizzativa rilevanti ai fini ed agli scopi del servizio, senza che competa al concessionario alcun rimborso o indennizzo.

In ogni caso di recesso anticipato dalla concessione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'affidamento del locale mediante lo scorrimento della graduatoria approvata in seguito all'espletamento della gara di cui al presente avviso, alle condizioni offerte dagli interessati in sede di gara.

In ogni caso di recesso anticipato dalla concessione o per scadenza del termine contrattuale e per altre cause espressamente previste nel contratto, il concessionario non avrà indennizzi di sorta e si obbliga a rilasciare i locali, liberi da persone, ma con tutte le attrezzature, mobili ed arredi di pertinenza del servizio di cui all'allegato "4" entro il termine improrogabile di giorni quindici (15) dalla data di notifica delle cause rescissorie e risolutive o dalla scadenza contrattuale.

Art. 15 – Disposizioni finali e controversie

Per quanto non espressamente previsto dal presente Disciplinare Speciale, per l'esecuzione del contratto si rimanda alle norme concernenti l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato.

Le leggi, i regolamenti e norme citate, e le loro eventuali modifiche e/o integrazioni, per tutti gli effetti che derivano costituiscono parte integrante del presente Disciplinare, per quanto ad esso non siano materialmente allegate.

Per eventuali controversie il Foro competente è quello di Potenza.

Art. 16 – Trattamento dati personali e obbligo alla riservatezza.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, i dati inerenti il concessionario e raccolti dall'Amministrazione saranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della gara ed alla stipula del contratto di concessione e saranno opportunamente ed idoneamente archiviati in locali all'uopo predisposti.

Tali dati saranno diffusi e trattati solo in esecuzione di precise disposizioni normative, tipo gli obblighi inerenti agli organi di controllo della Pubblica Amministrazione. I concorrenti potranno esercitare i propri diritti ex art. 7, citato D.Lgs. 196/2003. Titolare del trattamento è l'Unità di Direzione Risorse Umane e Finanziarie.

Il concessionario per suo conto è responsabile del trattamento dei dati personali attinenti all'Amministrazione dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione del servizio. Tali dati quindi potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione del medesimo servizio. Il concessionario si impegna ad individuare i soggetti incaricati del trattamento dei dati personali e a comunicare i nominativi all'Amministrazione entro 10 giorni dall'inizio dell'attività.

Inoltre:

1. Il concessionario, i suoi rappresentanti, dipendenti e collaboratori, nonché tutto il personale dei sub-fornitori, e tutti gli automezzi, di qualunque tipo, sia del concessionario che dei sub-fornitori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione all'ingresso nei e presso i locali posti a disposizione per l'espletamento del servizio. È facoltà dell'amministrazione revocare il permesso di accesso per motivi di sicurezza, ordine e disciplina della struttura.
2. L'ingresso, la permanenza e l'uscita del personale e degli automezzi del concessionario e dei sub-fornitori avverrà negli orari e con le modalità stabilite dall'Amministrazione. Il concessionario, tutto il proprio personale e quello dei sub-fornitori è tenuto, nell'esecuzione del contratto, ad osservare le disposizioni impartite dall'Amministrazione e ad uniformarsi alla disciplina della struttura;
3. Il concessionario si obbliga a rispettare tutte le norme e le disposizioni previste a tutela della sicurezza degli operatori dell'Amministrazione;
4. Il personale del concessionario si obbliga a rispettare tutte le norme di informare tempestivamente l'Amministrazione di qualsiasi inconveniente o problema che dovesse verificarsi. Il concessionario ed il proprio personale dovrà fornire tutte le notizie occorrenti all'espletamento delle indagini disposte dall'Amministrazione;
5. L'Amministrazione potrà disporre in ogni momento accertamenti in ordine all'affidabilità del concessionario e del proprio personale. Il rappresentante e l'incaricato potranno essere ricusati dall'Amministrazione sia all'atto della loro nomina che durante l'esecuzione del contratto, senza obbligo di dichiararne i motivi;
6. Il concessionario, i suoi rappresentanti, i dipendenti e collaboratori sono obbligati a mantenere riservati i dati e le informazioni di cui vengono a conoscenza in occasione dell'accesso e della permanenza nei locali dell'Amministrazione, e sono altresì obbligati a non divulgarli in alcun modo ed in qualsiasi forma e di non farne oggetto

di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi che non siano strettamente necessari ed attinenti all'esecuzione del contratto.

Il Dirigente dell'Unità di Direzione
Risorse Umane e Finanziarie
f.to Ing. Francesco MANCUSO

