



CITTÀ DI VILLORBA
PROVINCIA DI TREVISO
SETTORE II° - Lavori Pubblici e Impianti

All. n. 1

ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE IN USO DI UNA PORZIONE DELL'EDIFICIO COMUNALE BARCHESSA DI VILLA GIOVANNINA PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE PER UN PERIODO DI SEI ANNI (DAL 01 NOVEMBRE 2024 AL 31 OTTOBRE 2030)

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE

Premessa

Il presente disciplinare di concessione, parte integrante e sostanziale del Bando di gara, regola i rapporti nascenti dalla concessione, disciplina i diritti e doveri reciproci e contiene norme specifiche in ordine alle modalità di manutenzione ed uso dell'immobile, gestione delle attività di somministrazione.

La concessione acquista efficacia dalla data di firma del presente Disciplinare.

E' vietata la consegna anticipata od in precario a titolo di occupazione provvisoria.

ART 1. OGGETTO

Il Comune di Villorba (di seguito denominato anche "concedente"), con lo scopo di incentivare l'offerta di strutture da adibire all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (caffetteria/ristorante) da offrire ai visitatori e fruitori della biblioteca comunale sita al piano primo dell'immobile, delle sale polivalenti adiacenti e del parco esterno di Villa Giovannina, intende conferire in concessione in uso a titolo oneroso, una porzione del fabbricato denominato "Barchessa di Villa Giovannina", e la porzione di area scoperta adiacente, come di seguito indicati e individuati nelle planimetrie allegate, affinché venga avviata un'attività imprenditoriale per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 21 settembre 2007, n. 29 e s.m.i..

Denominazione	"Sala ristorante della barchessa di Villa Giovannina" e area di pertinenza esterna
Localizzazione	Via della Libertà 2/A - Carità di Villorba
Superficie utile interna	Mq. 256,00
Superficie esterna	Mq. 135,00
Identificazione catastale del fabbricato	Catasto Fabbricati (NCEU) - Foglio C, Sez. 8, particella 3, sub 5. Categoria catastale: C1, Classe 3 corrispondente a "negozi e botteghe" (P.I., P.T. e P mezzanino). Edificio soggetto a tutela ai sensi degli. artt. 10 e 12 del D.Lgs.n. 42/2004, appartenente al demanio culturale comunale
Identificazione catastale del terreno	Catasto Terreni - Fg. 27 particella 3. Area soggetta a tutela ai sensi degli. artt. 10 e 12 del D.Lgs.n. 42/2004

Per l'immobile è stata predisposta una Scheda Immobile, nella quale sono riportate in dettaglio le caratteristiche, la planimetria, lo stato di manutenzione e i grafici esplicativi delle parti dell'immobile oggetto degli obblighi manutentivi e delle prescrizioni d'uso, così come definiti agli artt. 5 e 6 del presente Disciplinare.

La concessione prevede l'uso esclusivo della porzione dell'immobile, come sopra identificato, anche durante l'orario di apertura della soprastante biblioteca, ai fini commerciali per la somministrazione di bevande e alimenti secondo le modalità prescritte nel presente Disciplinare. Non potranno essere installati videogiochi.

ART 2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata del contratto è di anni 6 decorrenti dalla data di emissione della concessione d'uso previsto indicativamente dal 01 Novembre 2024 al 31 Ottobre 2030 con possibilità di rinnovo di uguale durata, previa richiesta del Concessionario- tramite raccomandata A/R (o anche Raccomandata 1 con prova di consegna, o posta elettronica certificata), da inoltrarsi almeno 180 giorni prima scadenza e salvo parere contrario dell'Amministrazione Comunale e fatta salva diversa disposizione della Giunta Comunale, ovvero di decadenza o risoluzione della Concessione.

Resta inteso che alla scadenza della concessione di che trattasi, l'immobile rientrerà nella disponibilità dell'Amministrazione privo di arredi ed attrezzature, anche nel caso di recesso anticipato da parte del Concessionario.

In caso di sospensione del servizio a seguito di interventi di manutenzione straordinaria, per interventi indifferibili sostenuti dall'Amministrazione, riguardanti l'edificio ove è ubicato il locale bar/ristorante, che non ne consentano il suo svolgimento, il periodo concessorio verrà prorogato per tutta la durata della sospensione.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione (si precisa, in particolare, a titolo esemplificativo, che non sono riconosciuti al concessionario diritti di prelazione, rinnovo automatico del contratto, indennità per perdita di avviamento).

ART 3. CANONE

A decorrere dalla data di avvio della Concessione e conseguente consegna dei locali, il Concessionario è tenuto a corrispondere al Comune di Villorba puntualmente il canone il canone annuale offerto in sede di gara suddiviso in rate mensili.

Al fine di riconoscere il rilevante investimento economico che l'operatore economico dovrà affrontare per l'avvio dell'esercizio e favorire la fase di start-up si ritiene di applicare delle riduzioni del valore del canone di concessione offerto dal concorrente in sede di gara nel corso dei primi 3 anni come segue:

- Riduzione dell'60% esclusivamente per il primo anno
- Riduzione 40% per il secondo anno
- Riduzione 20% per il terzo anno
- Dal quarto anno fino alla conclusione del contratto non saranno applicate riduzioni pertanto il valore del canone annuo corrisponderà a quello offerto in sede di gara.

Il canone stimato per la base di gara è di € 14.400,00.

Il canone di concessione annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, verrà adeguato, a partire dal secondo anno, annualmente, in misura corrispondente al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento degli importi dovuti dovrà essere corrisposti dal Concessionario mediante bonifico bancario sul conto dedicato del comune di Villorba presso la Tesoreria Comunale, accesa presso _____ filiale di _____ ubicata in Via/piazza _____ n. _____ - IBAN _____, Causale: per "canone mensile per concessione d'uso della sala - ristorante all'interno della barchessa di Villa Giovannina per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per un periodo di sei anni, entro il giorno 5 del mese di riferimento.

Il parziale o mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, morosità del concessionario, senza necessità di messa in mora; da tali date saranno dovuti sugli importi non corrisposti, gli interessi legali di mora

determinati come stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. n. 231/2002, senza che questo comporti per il concedente la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza. Nel caso di ritardo nella corresponsione del canone oltre il trentesimo giorno del predetto termine, il Comune di Villorba avrà facoltà di procedere all'incameramento del deposito cauzionale, di cui all'art.4, e verificandosi tale inadempienza per due volte darà facoltà di questa Amministrazione revocare la Concessione senza che il Concessionario possa avere nulla a pretendere per gli eventuali lavori di manutenzione straordinaria e/o ordinaria, allestimento arredi, stigliatura o altre opere di miglioria effettuate.

Art. 4 DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il Concessionario si impegnerà a costituire un deposito cauzionale, sotto forma di assegno non trasferibile, fidejussione bancaria o assicurativa, che prevedano espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale intestato al Comune di Villorba, pari ad una trimestralità del canone concessorio offerto che verrà restituito alla scadenza della Concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà invece incamerato dal Comune di Villorba, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dall'atto concessorio.

La cauzione di cui sopra, sarà adeguata, su richiesta del Concedente, ogni qualvolta si renderà necessario in modo tale che non risulti mai inferiore, nel minimo, ad almeno a tre mensilità del canone dovuto.

Il deposito cauzionale è svincolato e restituito al concessionario soltanto dopo la conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi concessori.

Art. 5 - SPAZI IN CONCESSIONE E RELATIVI OBBLIGHI MANUTENTIVI

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza e/o di carattere igienico-sanitarie occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Villorba o di altri Enti pubblici.

Il Concessionario non potrà avanzare pretese di qualunque tipo per eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e adeguamento tecnico che si rendessero necessari per tutta la durata del rapporto concessorio che permangono a cura e spese del concessionario e rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate (successive all'adeguamento iniziale) e al relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in scadenza della Concessione o in caso di decadenza.

Qualsiasi intervento, sia di adeguamento iniziale che di manutenzione ordinaria e/o straordinaria nel corso della concessione, dovrà essere effettuato a seguito di rilascio di autorizzazione del Settore II – Lavori Pubblici, impianti, previa presentazione del progetto agli uffici municipali competenti che provvederanno alla successiva verifica dell'esecuzione, corredato dai pareri e autorizzazioni di legge dovuti.

Il Concessionario potrà richiedere al Settore II – Lavori Pubblici - impianti, la sospensione del canone di concessione, per il periodo strettamente necessario all'effettuazione dei lavori, esclusivamente nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che comportino la chiusura temporanea dell'attività e per l'avvio dell'attività per un periodo massimo di 60 giorni. Ai fini della sospensione, faranno fede le comunicazioni di inizio e fine lavori.

Saranno a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

1. Ad effettuare tutti gli eventuali lavori di adeguamento e adattamento (ordinari e straordinari) connessi e necessari (idrici, elettrici, edili ecc.) per consentire l'avvio dell'attività che verrà proposta in conformità alla destinazione d'uso dei locali, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia (SUAP Comune di Villorba) e previa autorizzazione e verifica da parte dei competenti uffici comunali e sovracomunali (eventuale autorizzazione della Soprintendenza);

2. la realizzazione e/o integrazione di tutti gli impianti compresi quelli elettrici e idrici nei locali di pertinenza della concessione, compresi gli interventi necessari per rendere autonomi gli impianti antincendio e antintrusione;
3. la presentazione all'Ente competente dei titoli abilitativi per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande;
4. la fornitura e l'installazione di arredi in ottimo stato di conservazione, coordinati ed adeguati al contesto nel quale saranno inseriti, macchinari, attrezzature e quant'altro necessario per l'allestimento della zona di preparazione (cucina), del banco, della zona relativa ai tavoli e alle sedute, dei servizi igienici, compresa l'installazione di una centralina di rivelazione incendio al fine di rendere autonomo l'impianto, nonché della fornitura e posa dei corpi illuminanti, tendaggi, e di quanto altro necessario al funzionamento degli impianti negli ambienti concessi ;
5. la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, dei macchinari, delle attrezzature e di quant'altro necessario per l'espletamento del servizio;
6. assumere la conduzione dell'esercizio pubblico uniformandosi agli orari di apertura e chiusura della biblioteca comunale; a tale fine si impegna a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, utilizzando la modulistica reperibile sul sito del Comune di Villorba, la comunicazione degli orari di apertura e chiusura dell'esercizio, la segnalazione di chiusura dell'attività per periodi superiori a 30 giorni;
7. l'approvvigionamento, preparazione e somministrazione di alimenti e bevande;
8. la pulizia di tutti i locali e spazi, compresi quelli esterni prossimi utilizzati dagli utenti, nonché dei macchinari e delle attrezzature, delle stoviglie e degli utensili utilizzati, e di quant'altro necessario alla corretta gestione del servizio di somministrazione di bevande e alimenti. Il materiale raccolto dovrà essere separato in funzione del riciclaggio (materiali vegetali, carta, plastica, alluminio e vetro) e correttamente conferito;
9. l'elaborazione ed esposizione del listino prezzi dei prodotti offerti e del menù giornaliero;
10. la gestione del ciclo dei rifiuti prodotti in conformità alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, compreso lo svuotamento dei cestini portarifiuti nell'area di pertinenza dell'immobile, nonché il pagamento della TARI, ;
11. il ripristino dei locali alla situazione in cui gli stessi sono stati consegnati al momento della sottoscrizione del Verbale di presa in consegna, fatti salvi accordi diversi con l'Amministrazione Comunale a conclusione del periodo concessorio e nei casi di risoluzione/decadenza della Concessione
12. tutti gli interventi di ordinaria manutenzione dei locali, idonei a garantire il completo funzionamento degli impianti e il decoro dell'immobile e delle pertinenze, così come definiti dall'art. 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile (ad eccezione dei componenti della centrale termica, caldaia e gruppo frigo, che rimarranno in carico all'Amministrazione);
13. la costituzione di un deposito cauzionale bancario pari ad una trimestralità del canone concessorio;
14. l'attivazione di polizza assicurative contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi, dei rischi per danni causati agli immobili di proprietà dell'ente come di seguito esplicitato;
15. provvedere al pagamento, per tutta la durata della concessione, degli oneri accessori (allacciamenti e consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento e condizionamento ecc.) ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente il rapporto (costi dovuti per lo smaltimento rifiuti) nonché gli oneri assicurativi, con obbligo di provvedere alla voltura degli stessi a proprio nome.
16. tutelare le pareti e degli intonaci antichi eventualmente presenti per i quali, prima di qualsiasi lavoro, dovranno essere effettuate idonee indagini-stratigrafiche propedeutiche alla valutazione

e all'approvazione dei progetti di intervento anche con eventuali saggi atti ad individuare lacerti sotto scialbo.

17. mantenere l'impianto degli spazi originari e degli elementi strutturali primigeni.
18. il rispetto del piano operativo di sicurezza (POS), qualora necessario, per ogni intervento manutentivo e l'installazione della segnaletica necessaria a garantire la sicurezza delle persone e dei veicoli;
19. il rispetto e l'applicazione integrale della normativa e degli adempimenti previsti dal contratto collettivo nazionale del lavoro per gli operai addetti, in vigore al momento dell'esecuzione degli interventi;
20. assicurare l'apertura del servizio del bar/ristorante anche per specifiche occasioni d'apertura straordinaria della Biblioteca comunale (es. iniziative di lettura in biblioteca, presentazione di libri, feste tradizionali) o durante la realizzazione di particolari eventi culturali, di solito in orario serale, preventivamente comunicati dal Servizio comunale competente.

E' fatto esplicito divieto al concessionario:

1. la cessione della concessione a terzi e ogni forma di sub-concessione;
2. di installare ed attivare apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui all'art. 110 del TULPS (gioco d'azzardo).
3. ogni variazione d'uso e ogni intervento di manutenzione straordinaria non espressamente autorizzati dal Comune;
4. arrecare intralcio al funzionamento della Biblioteca e delle altre attività o eventi comunali svolti nell'immobile "barchessa" sia nel corso dell'attività sia nel caso di rifornimento delle merci;
5. svolgere attività e/o eventi rumorosi negli orari coincidenti con quelli di apertura al pubblico della biblioteca.

Art. 6 – PRESCRIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE

Il Concessionario deve avere le seguenti attenzioni nell'uso degli spazi assegnati in concessione:

1. non mutare la destinazione d'uso dei locali dati in godimento per tutta la durata della concessione, pena la risoluzione della stessa;
2. limitare l'esercizio delle attività di vendita e somministrazione tassativamente agli spazi dati in concessione " e delle aree esterne di pertinenza. Il Concessionario non potrà in alcun modo utilizzare spazi ulteriori rispetto a quelli previsti nelle planimetrie allegate;
3. nel caso in cui lo svolgimento dell'attività coinvolga l'uso, seppure occasionalmente e per un tempo limitato della giornata altri spazi (Parco, sala convegni ecc.), per la relativa attivazione deve essere richiesta preliminare autorizzazione al Comune di Villorba;
4. lo spazio esterno non deve essere utilizzato come deposito permanente, né possono essere apposti a chiusura teli plastificati;
5. il concessionario dovrà farsi carico di tutti gli oneri e delle incombenze amministrative e sanitarie ai fini dell'avvio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione, compreso l'aggiornamento della registrazione sanitaria in caso di utilizzo del salone per attività di somministrazione, e per tutto ciò che concerne il proseguo della concessione, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni imposte dalla vigente normativa per tale svolgimento;
6. Sono sottoposti al nulla osta preventivo della competente Soprintendenza ai beni artistici e storici, nonché al rispetto delle disposizioni normative nazionali, regionali e locali in materia di edilizia e governo del territorio tutti gli interventi sulla struttura, anche interni e di manutenzione ordinaria (a titolo di esempio, lavori di imbiancatura).

Al fine di garantire il rispetto della coerenza formale con quanto già realizzato, i corpi illuminanti dovranno essere conformi a quelli già installati in biblioteca e nel salone della Barchessa, e gli arredi dovranno armonizzarsi con il contesto, ed essere preventivamente approvati dal Comune di Villorba.

Art. 7 – MANUTENZIONE E PULIZIA DEI LOCALI

Il Concessionario dovrà effettuare la pulizia ordinaria e straordinaria dei locali e mantenere gli arredi e gli strumenti utilizzati nello svolgimento del servizio e nella conservazione, preparazione e somministrazione degli alimenti in perfette condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza. In particolare sarà a carico del Concessionario elaborare, ai sensi delle normative vigenti in materia, un Piano di detergenza e sanificazione e relative schede.

Il Concessionario dovrà smaltire i rifiuti, provvedendo alla loro collocazione nei siti all'uopo destinati, in conformità delle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, garantendo giornalmente la raccolta differenziata e l'allontanamento di tutte le materie di rifiuto e delle immondizie. Dovrà inoltre garantire la pulizia e disinfezione periodica dei contenitori di raccolta rifiuti presenti nei locali e nelle aree esterne di pertinenza.

Sono ad esclusivo carico del Concessionario, gli oneri derivanti da interventi di derattizzazione e di disinfestazione da eseguirsi nei locali e nelle aree di pertinenza secondo quanto indicato nel Piano di detergenza e sanificazione.

Art. 8 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

L'uso dell'immobile ai fini dell'attività di somministrazione contribuisce a valorizzare anche il contesto in cui si colloca, pertanto, il Concessionario dovrà garantire una qualità dell'offerta al pubblico e un'immagine degli ambienti di esercizio (interni ed esterni) decorosa e non in contrasto con l'ambiente circostante.

Il Concessionario si obbliga altresì ad uniformare le prestazioni oggetto del servizio nel rispetto degli usi e degli orari di apertura e chiusura della biblioteca comunale, allo scopo di essere in linea con le varie esigenze dell'utenza presente all'interno del sistema bibliotecario.

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri previsti nel presente Disciplinare ed in generale tutti quelli necessari alla buona gestione delle attività affidate in concessione, è fatto inoltre obbligo al Concessionario di:

1. assicurare un elevato livello di qualità del servizio, utilizzando e somministrando derrate esclusivamente di prima qualità e rispondenti alle condizioni prescritte dalla normativa di settore e di garantire qualità e pregio delle lavorazioni, osservando puntualmente tutte le norme vigenti in materia di igiene, manipolazione, trasporto e conservazione dei generi alimentari, anche nel rispetto del D.Lgs. n. 193/2007 "Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore".
2. Il Concessionario dovrà consegnare, all'avvio in esercizio dell'attività, il proprio manuale H.A.C.C.P. (Hazard Analysis and Critical Control Points - Piano di autocontrollo) redatto ai sensi del Regolamento (CE) 852/2004. La vendita di generi avariati, adulterati e contenenti sostanze nocive e comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia d'igiene e sanità pubblica potrà dare motivo della decadenza della concessione ed alla applicazione delle sanzioni di legge previste per simili trasgressioni;
3. provvedere a tutti gli adempimenti di legge per lo svolgimento dell'attività di somministrazione e dei servizi accessori previsti ed assumere integralmente ogni onere presente o futuro, relativo ad imposte, diritti, tasse, ecc., stabiliti relativamente all'esecuzione dei servizi e all'uso degli spazi concessi, come regolato dal presente Disciplinare;
4. garantire la riservatezza delle informazioni, conoscenze e procedure apprese nel corso dell'esecuzione della concessione;
5. definire e concordare il luogo e gli orari per il carico e/o lo scarico delle merci con il Comune di Villorba, per non creare intralci alla fruizione della barchessa e del Parco e darne comunicazione all'Ufficio lavori pubblici, manutenzioni e patrimonio;
6. consentire gli opportuni controlli ed ispezioni alle persone incaricate dal Comune di Villorba; il Concessionario si impegna altresì a non provocare immissioni di odori che superino la normale tollerabilità, tenuto conto del contesto in cui si colloca l'immobile e degli spazi dati in godimento; è inoltre fatto divieto assoluto lo stoccaggio di recipienti contenenti GPL in fase liquida e/o gassosa;

7. provvedere ad inviare ogni anno, entro il 31 marzo, all'Ufficio lavori pubblici – impianti, una Relazione circa lo stato manutentivo dell'immobile contenente una breve descrizione dello stato dell'immobile, delle condizioni delle attrezzature e arredi, delle verifiche periodiche effettuate sugli impianti, nonché copia del proprio manuale H.A.C.C.P. aggiornato;
8. di non sospendere o ridurre di sua iniziativa i servizi manutentivi accessori e l'attività di somministrazione, neppure in caso di controversia con il Comune di Villorba, salvo i casi di comprovata forza maggiore, dei quali il Concessionario si impegna a dare opportuna comunicazione all'Amministrazione.

Art. 9 - CONSEGNA DEI LOCALI E AVVIO DELL'ATTIVITÀ

La sottoscrizione del disciplinare di concessione, dà titolo al concessionario di presentare, attraverso il portale Unipass, la segnalazione certificata di inizio attività di somministrazione e la Segnalazione certificata B1 Ulss, che consentono l'inizio immediato dell'attività di somministrazione.

La consegna dei locali e dello spazio esterno sarà preceduta dalla redazione e sottoscrizione dalle parti di apposito "Verbale di consegna dei locali " dello stato dell'immobile. Analogo Verbale dovrà essere redatto anche al momento della riconsegna all'Amministrazione dell'immobile allo scadere della concessione ovvero in caso di risoluzione/decadenza della stessa. A seguito della presa in consegna ogni responsabilità relativa alla corretta gestione delle strutture assegnate dovrà far carico esclusivamente al concessionario, che manterrà l'Amministrazione indenne da qualsivoglia onere non espressamente stabilito nel presente atto.

Al fine di redigere il "Verbale di consegna dei locali", il Comune di Villorba e il Concessionario effettueranno un sopralluogo, durante il quale verrà presa completa ed esatta visione dello stato dell'immobile e delle relative aree esterne di pertinenza. Contestualmente si procederà alla consegna delle chiavi. Il gestore subentrante dovrà procurare, a propria cura e spese, tutte le attrezzature e gli arredi necessari a garantire il regolare ed efficiente espletamento del servizio.

Entro il termine massimo di settantacinque (75) giorni naturali e consecutivi dalla data del "Verbale di consegna dei locali", il gestore si impegnerà ad eseguire e completare, a sue esclusive spese, gli eventuali interventi edilizi di adeguamento iniziale dell'immobile, nonché gli interventi di installazione e allestimento di nuovi arredi, lampade, separazione impianti necessari per l'avvio dell'esercizio. Dovrà essere comunicata all'Ufficio lavori Pubblici, patrimonio, la conclusione dei suddetti interventi. Entro il termine massimo, ulteriore, di quindici (10) giorni naturali e consecutivi dovrà assicurare l'avvio dell'esercizio, attestato da apposito "Verbale di inizio attività", fatta salva diversa indicazione dell'Amministrazione con formale comunicazione al competente ufficio comunale.

In caso di ritardo senza giustificato motivo, previa diffida, si procede alla immediata decadenza della Concessione, escutendo il deposito cauzionale di cui all'art. 4. Il concessionario non risponderà per ritardi imputabili ai soggetti preposti al rilascio dei provvedimenti ed eventuali autorizzazioni necessarie.

Sei mesi prima della scadenza della concessione verrà verificata in contraddittorio la valutazione dello stato generale delle opere e della funzionalità dei singoli impianti, redigendo apposito "Verbale di constatazione".

Allo scadere della concessione, ovvero in caso di revoca della stessa, il Concessionario provvederà a riconsegnare l'immobile al Comune di Villorba, libero da persone e cose, in perfetto stato di manutenzione, salvo il normale degrado d'uso, come risultante da apposito "Verbale di riconsegna dei locali" sottoscritto dalle parti, con le stesse modalità previste al momento della consegna dei locali, e procederà contestualmente alla riconsegna delle chiavi.

Nel caso di decadenza della Concessione in Concessionario provvederà, entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento relativo, a riconsegnare l'immobile al Comune di Villorba, libero da persone e cose, in perfetto stato di manutenzione come risultante da apposito "Verbale di riconsegna dei locali" sottoscritto dalle parti e alla consegna contestuale delle chiavi,

Art. 10 - LICENZE E AUTORIZZAZIONI

Il Concessionario dovrà provvedere a tutti gli adempimenti necessari nei confronti delle Autorità competenti, volti ad ottenere il rilascio di tutte le licenze e/o autorizzazioni necessarie all'espletamento delle attività oggetto di affidamento e dovrà trasmettere tutta la relativa

documentazione al Comune di Villorba. Il Concessionario venuto in possesso di tutte le licenze e certificazioni richieste per l'esercizio dell'attività sarà l'unico responsabile degli eventuali controlli delle Autorità Sanitarie, manlevando il Comune di Villorba da ogni e qualsiasi responsabilità in proposito. È fatto assoluto divieto al Concessionario di farsi sostituire da terzi nella gestione totale o parziale del servizio.

Art. 11 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

Il Concessionario risponde direttamente, quale unico responsabile, del proprio operato e di quello del suo personale per qualsiasi danno o infortunio che, nello svolgimento dell'attività di somministrazione e dei servizi accessori manutentivi dovesse derivare alle infrastrutture e/o all'Amministrazione e/o a Terzi tenendo sollevata ed indenne l'Amministrazione medesima da ogni responsabilità a riguardo.

Il Concessionario è parimenti responsabile:

- di tutte le attrezzature e degli impianti a lui affidati dovendone assicurare il perfetto grado di efficienza e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - del mantenimento in perfetta efficienza dei mezzi antinfortunistici previsti dalla normativa vigente.
- Il Concessionario deve stipulare, con primaria Compagnia di Assicurazione ritenuta idonea dall'Amministrazione e per tutta la durata di concessione, una o più polizze di assicurazione onnicomprensive per la copertura dei rischi di danni relativi a:

- a) Rischi industriali ed incendio: massimale complessivo euro 2.000.000,00: fabbricati, impianti, veicoli di terzi in deposito, ricorso terzi, Spese di demolizione e/o sgombero;
- b) Responsabilità Civile per danni a Terzi (RCT) o all'immobile: massimale per sinistro a persone o a cose euro 2.000.000,00.

Art. 12 - SICUREZZA

Il concessionario è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., con conseguente redazione del D.V.R. (Documento Valutazione del Rischio) di cui agli artt. 28 e 29 del D.Lgs 81/2008.

Il Concessionario è tenuto a predisporre, ai sensi della vigente normativa, il D.U.V.R.I. in caso di affidamento a imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi di lavori effettuati all'interno del locale oggetto di concessione. .

Il Concessionario è tenuto ad avviare le procedure, adottare le misure e predisporre tutte le attività, gli atti e i provvedimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. per quanto concerne la sicurezza e l'igiene nei locali, nonché tutti gli atti e le azioni previste nei riguardi dei lavoratori dipendenti, degli utenti, del pubblico e dei visitatori.

Art. 13 - PRETESE DI TERZI

Concessionario manleva e garantisce in ogni tempo l'Amministrazione da ogni e qualsivoglia pretesa di terzi derivante dalla inosservanza, anche parziale, da parte del Concessionario o suo avente causa a qualsiasi titolo, delle norme convenute e dalle inadempienze nell'ambito delle attività e dei rapporti comunque posti in essere dal Concessionario medesimo per lo svolgimento delle attività oggetto del contratto.

Art. 14 - CONTROLLI E VERIFICHE

Le funzioni di controllo e verifica degli obblighi in carico all'aggiudicatario e agli adempimenti manutentori sull'immobile, sulle aree esterne di pertinenza saranno svolte dal Ufficio Lavori Pubblici, manutenzione e patrimonio. Il comune di Villorba si riserva la facoltà di eseguire in ogni momento ispezioni, verifiche e controlli - anche tramite terzi all'uopo incaricati - lo stato dei locali e, più in generale, il rispetto di tutti gli obblighi del Concessionario in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dal presente Discipinare.

Il Concessionario dovrà consentire in ogni momento, l'accesso ai locali in uso ponendo il proprio personale addetto a disposizione per fornire tutti i chiarimenti richiesti. Le indicazioni e le disposizioni fomite dall'Amministrazione e dal personale addetto alle verifiche e controlli dovranno essere immediatamente poste in essere, fermo restando che in caso di inadempimenti reputati gravi potranno essere applicate le disposizioni di cui al presente Discipinare.

Nel caso fosse rilevata da parte del Comune di Villorba l'inosservanza a quanto previsto dal presente Disciplinare, l'Amministrazione procederà al rilievo scritto della stessa. Il Concessionario avrà il termine massimo di cinque (5) giorni di tempo per produrre le giustificazioni scritte che dovranno pervenire all'Ufficio Lavori Pubblici, manutenzione e patrimonio a mezzo posta elettronica certificata (PEC). Qualora tali giustificazioni, ad inoppugnabile giudizio dell'Amministrazione, non fossero ritenute valide si procederà alla formalizzazione di "una contestazione" coerentemente con quanto previsto dal presente Disciplinare.

Art. 15 - DIVIETO DI CESSIONE

Al Concessionario è fatto espresso divieto di cedere a terzi, anche in parte, la Concessione e il relativo godimento del bene in uso, né subconcederlo né cambiare la destinazione per cui era stato concesso, senza il previo assenso dell'Amministrazione.

La violazione di tale obbligo comporta la revoca della concessione medesima, ai sensi dell'art. 1456 c.c e la perdita del deposito cauzionale, ferma restando la facoltà del Comune di Villorba di agire per ottenere il risarcimento degli eventuali danni.

Art. 16 - REVOCA/DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Qualora l'Amministrazione, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico, abbia necessità di rientrare in possesso dell'immobile oggetto di concessione, previa deliberazione di revoca, notificherà al concessionario ordinanza di rilascio dell'immobile entro 90 giorni. Alla scadenza di detto termine l'amministrazione procederà in via coatta qualora il concessionario non abbia provveduto alla riconsegna spontanea, riservandosi la facoltà di accordare una proroga di 60 giorni.

La revoca della concessione per i fini di cui al precedente comma non dà diritto ad indennizzo, ma al solo rimborso del deposito cauzionale.

Costituisce causa di revoca anche l'inadempienza ad una o più clausole del Disciplinare di concessione. L'inadempienza comporta anche la perdita del deposito cauzionale quale penale, oltre alle eventuali somme relative al danno che possa esserne derivato, e l'esclusione da altre assegnazioni di beni.

Opere di migliorie e adattamento resteranno di proprietà del Comune senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.

Il Comune di Villorba potrà procedere alla revoca della concessione prima della scadenza, previa diffida, anche nei seguenti casi:

- a) cessione della concessione;
- b) reiterata inadempienza nello svolgimento delle attività di pulizia, custodia e vigilanza di competenza del concessionario;
- c) ripetute o gravi violazioni delle obbligazioni assunte dal concessionario;
- d) applicazione di più di tre richiami scritti;
- e) nel caso di grave inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione
- f) nel caso di accertate variazioni di destinazione, non autorizzate relative all'uso del bene assegnato;
- g) qualora il Concessionario non avvii le attività per la realizzazione del progetto entro 3 mesi dalla consegna del bene, salvo richiesta di proroga per giustificati motivi;
- h) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- i) mancata corresponsione del canone di concessione;
- j) mancata attivazione dei servizi di manutenzione previsti;
- k) mancata applicazione dei contratti collettivi di lavoro e ritardi reiterati nei pagamenti delle competenze spettanti al personale dipendente;
- l) danni a impianti, beni e/o attrezzature di proprietà del Comune di Villorba, dovuti a comportamenti dolosi o colposi del concessionario, non prontamente risolti con interventi di manutenzione,

riparazione, rinnovamento e sostituzione, tali da pregiudicare temporaneamente la funzionalità ed agibilità della struttura e tali da compromettere l'esecuzione del servizio ristorativo;

- m) nel caso di cessione dell'azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di fallimento, di liquidazione, di cessione attività e di concordato preventivo a carico del concessionario; (salvo il caso di concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 80 comma 5 lett.b) del D.Lgs n. 50/2016)

Il Comune di Villorba, potrà addivenire alla revoca della concessione per fatto e colpa dello stesso, previa specifica contestazione degli addebiti ed assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per l'adempimento e per la presentazione di eventuali controdeduzioni da parte del Concessionario.

Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine assegnato senza che il Concessionario abbia risposto o rimediato all'inadempimento contestatogli, il Comune di Villorba può disporre la revoca dell'atto concessorio.

L'Amministrazione comunale potrà pronunciare la decadenza della concessione, prima della scadenza, diffida, oltre che nelle suddette ipotesi, a seguito dell'accertamento di uno dei seguenti casi:

- a. Mancanza anche sopravvenuta dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché dei requisiti di ordine generale previsti dall'art.71 del D.lgs. n.59/2010 e dagli artt. 11 e 92 del R.D. 18/6/1931;
- b. Accertamento di violazioni che prevedano la sanzione di chiusura dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande o comunque sanzioni di rilievo penale sulla base alle vigenti normative in materia di commercio;
- c. Reiterata inosservanza alla normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande;
- d. Sopravvenute cause ostative previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso;
- e. Inosservanza della normativa in materia di assunzione del personale qualora applicabili;
- f. Sopravvenienza di sanzione interdittiva alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione;
- g. Irregolarità nella posizione fiscale relativa all'esercizio dell'attività oggetto della concessione;

Art. 18 - RINUNCIA/SCADENZA DELLA CONCESSIONE

È facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento dalla concessione, per comprovati motivi, previa comunicazione all'Ufficio Lavori Pubblici - impianti mediante PEC da inoltrarsi almeno 6 (sei) mesi prima del recesso, all'indirizzo: protocollo.comune.villorba.tv@pec.veneto.it. In ogni caso rimarranno a carico del concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi realizzati senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per l'Amministrazione concedente.

Salvo diversi accordi tra le parti il concessionario dovrà restituire l'immobile perfettamente conservato con tutti gli interventi di ristrutturazione e con tutte le migliori apportate senza alcun onere per l'Amministrazione concedente.

Sei mesi prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili ed impiantistiche dell'immobile oggetto della presente Concessione, le cui risultanti saranno riportate in un verbale redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con l'Amministrazione Concedente, al fine di consentire la constatazione dei luoghi.

Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi della Amministrazione Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione degli interventi conseguenti entro la scadenza della Concessione. In difetto, il Comune di Villorba potrà escutere la garanzia suddetta.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dalla Concedente e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento il Comune di Villorba riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

La richiesta di restituzione della cauzione o di svincolo della fidejussione all'Amministrazione Comunale va presentata mediante posta elettronica certificata.

Art. 19 – RICONSEGNA DEI BENI CONCESSI IN USO

Alla scadenza della concessione e, in ogni caso di cessazione anticipata della stessa, a qualsiasi causa essa sia dovuta, i beni concessi in uso devono essere rilasciati dal concessionario in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Al momento del rilascio si provvederà alla redazione in contraddittorio di un verbale sullo stato di consistenza, con rilevamento e stima dei danni arrecati all'immobile concesso in uso, che potranno essere addebitati al Concessionario, se non vi ponga tempestivo rimedio.

È facoltà del Comune di Villorba decidere se ritenere le eventuali innovazioni o miglioramenti realizzati dal concessionario, senza obbligo di indennizzo ovvero la riduzione in pristino a spese dello stesso.

Eventuali miglioramenti apportati e addizioni che fossero realizzate dal Concessionario, durante la concessione, anche con il consenso dell'Amministrazione non danno diritto ad indennità alcuna.

Al termine della concessione il Concessionario dovrà rimuovere a proprie cure e spese ogni arredo ed attrezzatura.

Il Comune di Villorba non avrà l'obbligo di riscattarli o di corrispondere alcun compenso, indennizzo o rimborso a qualsiasi titolo.

Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al Concessionario all'atto della riconsegna.

Art. 20– ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti di cui al presente Atto Formale, il Concessionario, dichiara di eleggere il proprio domicilio presso la propria sede legale come in epigrafe individuata, impegnandosi a comunicare all'Autorità concedente, eventuali variazioni dello stesso, nonché, del responsabile legale e/o ogni ulteriore modifica e/o variazione che, in ipotesi, potesse verificarsi durante il periodo di validità della concessione, nell'intesa che venendo qui a mancare si riterrà trasferito presso la sede municipale del Comune di Villorba (TV).

Art. 21 - OBBLIGO DI RISERVATEZZA E PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, in conformità alle disposizioni di cui al REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) come recepito dal D. Lgs. 10 agosto 2018 n. 101 modificativo del D. Lgs. n. 196/2003.

Art. 22 - CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere nei rapporti con l'aggiudicatario in sede di esecuzione del contratto, si applica l'art. 133, comma 1, lett. b) del d.lgs. n. 104/2010 e ss.mm.ii. (codice del processo amministrativo).

Per l'effetto sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo è devoluta in via esclusiva le controversie aventi ad oggetto atti e provvedimenti relativi a rapporti di concessione di beni pubblici, ad eccezione delle controversie concernenti indennità, canoni ed altri corrispettivi che invece rimangono devolute alla giurisdizione del giudice ordinario.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II

Lavori Pubblici Impianti e Assetto ed Utilizzo del Territorio

Arch. Stefano Anzanello

Per presa visione ed accettazione

IL CONCESSIONARIO

L'AMMINISTRATORE E LEGALE RAPPRESENTANTE