



# Città di Carbonia

Provincia di Carbonia - Iglesias

---

**DISCIPLINARE PER LA GESTIONE DEL LOCALE DA  
ADIBIRE A PUBBLICO ESERCIZIO**

**PUNTO RISTORO NEL PARCO DI ROSMARINO**

Carbonia,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Dott.ssa Danila Angius

**ART. 1**  
**(OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO)**

La concessione ha per oggetto l’esercizio del locale ad uso punto ristoro sito nel Parco di Monte Rosmarino in Carbonia.

E’ facoltà dell’aggiudicatario istituire servizi aggiuntivi, complementari e/o accessori, all’attività di cui sopra (bagni, docce, custodia oggetti, ecc.), previo assenso dell’Ente.

Il fabbricato ha una struttura portante prefabbricata in legno, composta di travi in legno di abete nordico trattato con impregnanti speciali antitarlo, posto su base in cls, nella quale sono stati ricavati i locali di servizio. La struttura ha una superficie complessiva di mq 240 con 140 mq coperti. Il fabbricato è diviso interamente in una sala, una zona cottura e lavaggio, più i servizi igienici.

All’esterno è ricavato un atrio coperto che accede direttamente alla zona belvedere.

L’attività verrà svolta nel locale appositamente predisposto a cura e spese del concessionario.

**ART. 2**  
**(STIPULAZIONE DEL CONTRATTO)**

La stipulazione del contratto con la ditta aggiudicataria avverrà con comunicazione dell’Ufficio Attività Produttive.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a carico del concessionario.

**ART. 3**  
**(DURATA DELLA CONCESSIONE)**

La concessione avrà la durata di anni NOVE ( 9 ), a decorrere dalla data di stipula del contratto, rinnovabile a seguito di provvedimento.

E’ facoltà dell’Amministrazione sciogliere il contratto dandone avviso nelle forme previste almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 16.

**ART. 4**  
**(CESSIONE E SUBAPPALTO)**

E’ vietata la cessione del servizio nonché il subappalto, a qualsiasi titolo e sotto qualunque forma, anche temporanea, pena l’immediata risoluzione ed il risarcimento dei danni e delle spese causati all’Amministrazione.

**ART. 5**  
**(MODALITA DI AFFIDAMENTO)**

La concessione verrà affidata a seguito di asta pubblica ai sensi dell’art. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 Maggio 1924 n.827 mediante offerte segrete in rialzo rispetto al canone annuo a base d’asta fissato di seguito:

- primo e secondo anno pari a zero;
- €8.160,00 (I.V.A. esclusa) – da aggiornare annualmente in base agli indici ISTAT dei prezzi al consumo, per gli anni successivi al primo.

Il canone offerto dalla ditta aggiudicataria, di cui al precedente comma, deve essere versato in due rate semestrali anticipate e dovrà essere corrisposto sin dalla data della stipula della convenzione.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa.

**ART. 6**  
**(PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA)**

L'offerta dovrà essere formulata secondo lo schema di cui all'allegato "2" dell'avviso di gara.

**ART. 7**  
**(CAUZIONE PROVVISORIA)**

La cauzione provvisoria, versata nei termini di legge e allegata alla domanda di partecipazione alla gara d'appalto, pena l'esclusione resta stabilita nella misura del 2% dell'importo a base d'appalto. Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari – tranne al concorrente la cui offerta segue immediatamente quella del migliore offerente – la cauzione verrà restituita successivamente al provvedimento di approvazione degli atti di gara.

**ART. 8**  
**(CAUZIONE DEFINITIVA E GARANZIA FIDEIUSSORIA)**

A garanzia del pieno e regolare adempimento degli obblighi contrattuali il concessionario, prima della firma del contratto, è tenuto a costituire una cauzione pari ad una rata annuale del canone medesimo mediante fideiussione bancaria.

Qualora il concessionario non ottemperi agli impegni assunti con la stipula del contratto si procederà all'incasso della fideiussione.

A copertura del mantenimento della funzionalità della struttura il concessionario, prima della firma del contratto, è tenuto a costituire una garanzia fideiussoria - con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'ente concedente - pari ad €25.000,00 (venticinquemila euro).

**ART. 9**  
**(CRITERI DI AGGIUDICAZIONE)**

L'aggiudicazione dell'appalto sarà in favore della ditta che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche se perverrà una sola offerta, purchè sia ritenuta valida e redatta nei modi e nei termini descritti nel bando di gara e nel presente disciplinare.

**ART. 10**  
**(ARREDAMENTO, MACCHINE E STRUMENTI)**

Il concessionario è tenuto a provvedere a sua cura e spese a dotare il punto ristoro degli arredi, macchine e strumenti idonei ad assicurare perfetto funzionamento del servizio di cui trattasi, nel rispetto delle norme igieniche.

**ART. 11**  
**(OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO RELATIVAMENTE ALL'USO DEI LOCALI)**

All'atto della consegna dei locali verrà redatto, in contraddittorio con le parti, apposito verbale di consegna relativo allo stato di consistenza dei locali che, sottoscritto tra le parti stesse, andrà a costituire parte integrante e sostanziale del contratto.

Non è consentito modificare la struttura e la destinazione dei locali consegnati, né eseguire o permettere che altri eseguano variazioni senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente.

Allo scadere del contratto i locali dovranno essere restituiti nello stato risultante dal verbale di consegna e dal relativo stato di consistenza ed il concessionario sarà tenuto ad indennizzare l'Amministrazione Comunale di eventuali danni.

Il concessionario è tenuto a condurre l'esercizio direttamente con la massima diligenza e correttezza e comunque in maniera corrispondente alle particolari caratteristiche della struttura ed alle eventuali prescrizioni che l'Amministrazione dovesse impartire.

Il concessionario è inoltre obbligato:

- a tenere i locali, i mobili e quant'altro destinato al servizio in stato di perfetta pulizia;
- a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della struttura, ivi compresi infissi, serramenti, vetri, apparecchiature varie, servizi igienici, pavimenti, rivestimenti, impianti elettrici, impianti idrici ecc., in modo che la stessa al momento della riconsegna si trovi in condizione di normale uso e regolare funzionamento;
- a rispettare le prescrizioni di sicurezza ed antincendio;
- a provvedere alla sistemazione a verde delle aree pertinenti e ad eseguire le conseguenti manutenzioni. Detta sistemazione dovrà essere eseguita conformemente alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 12 (OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO RELATIVAMENTE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA')**

E' fatto obbligo al concessionario:

- di munirsi di tutte le prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività e di osservare le disposizioni legislative e regolamentari che la disciplinano;
- di astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli a cui è destinata;
- di garantire adeguate condizioni igienico sanitarie dei locali;
- di accertarsi che i generi di consumo siano genuini e della migliore qualità;
- di curare che l'esercizio sia sempre fornito di tutto quanto sia necessario per la migliore esecuzione del servizio;
- di assumere, se necessario, il personale idoneo ed in numero adeguato alle esigenze del servizio;
- di applicare integralmente, per gli eventuali dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi integrativi dello stesso riguardanti la categoria e ad assicurare i dipendenti medesimi anche contro gli infortuni sul lavoro;
- di rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno che per fatto proprio, o della famiglia, dei collaboratori o dipendenti, anche colposo, dovesse derivare all'Amministrazione (che non dovrà quindi essere menzionata e che pertanto sarà esonerata da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura) in tutti i suoi rapporti con i terzi, sia che attengano a contratti e fornitura per l'esercizio, sia che attengano ai rapporti con gli utenti.

## **ART. 13 ( SPESE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA')**

Oltre gli oneri di cui agli articoli precedenti, il concessionario è tenuto ad assumere le seguenti spese:

- le spese relative alla stipulazione dei contratti per la fornitura di energia elettrica, acqua, gas per uso cucina, telefono ecc., le utenze devono essere intestate direttamente al concessionario;
- le imposte e tasse dirette e indirette relative all'esercizio dell'attività, nonché la tassa per la raccolta dei rifiuti urbani, i contributi di fognatura e di depurazione ed in genere qualsiasi altro tributo inerente all'attività stessa;
- le spese relative alla gestione del servizio ed al mantenimento dei locali e delle attrezzature in condizioni decorose, di perfetta pulizia e di regolare funzionamento;
- le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ecc.,
- le spese relative alla custodia dei locali e attrezzature, nonché quelle relative alle polizze di assicurazione per la Responsabilità Civile verso terzi per l'attività svolta e per danni derivanti da furti e incendi.

**ART. 14**  
**( ONERI MANUTENTIVI)**

L'Amministrazione Comunale, quale Ente proprietario della struttura mantiene la competenza relativamente alla manutenzione straordinaria della struttura, semprechè i relativi interventi non siano imputabili ad incuria o negligenza del concessionario.  
Della manutenzione ordinaria è competente il concessionario.

**ART. 15**  
**(CONDIZIONI PARTICOLARI)**

La gestione del servizio non può essere trasferita o ceduta ad alcun titolo.  
In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare il concessionario a termine del rapporto contrattuale a tale titolo, né nei confronti del Comune di Carbonia, né nei confronti dell'eventuale concessionario subentrante, trattandosi di un rapporto di natura concessoria.  
Nel caso di morte o inabilità fisica del concessionario intervenuta nel corso della gestione, l'Amministrazione Comunale, ove non intenda ritenere senz'altro risolto il rapporto contrattuale, potrà consentire che gli eredi o i familiari, purchè in possesso dei necessari requisiti, continuino nel servizio sino alla scadenza del contratto.

**ART. 16**  
**(PENALITA' E CASI DI RISOLUZIONE ANCHE ANTICIPATA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE)**

L'Amministrazione Comunale potrà diffidare il concessionario ad adempiere, prefissandogli un congruo termine, nei casi di inadempimento grave e ingiustificato degli obblighi di cui al presente disciplinare, ed in particolare:

- nel caso che il concessionario non provveda ad attivare la struttura entro il termine che gli verrà assegnato a seguito dell'aggiudicazione e non ottemperi a tutti gli adempimenti prescritti dal presente disciplinare prima dell'inizio dell'attività;
- nel caso che venga riscontrata la vendita di generi avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle disposizioni legislative e regolamenti vigenti per simili trasgressioni;

Qualora il concessionario, diffidato ad adempiere non vi provveda entro il termine prefissatogli, l'Amministrazione Comunale potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza della concessione

ed alla risoluzione anticipata del contratto con semplice preavviso di un mese, mediante raccomandata A/R.

Qualora alle irregolarità o inadempienze che possano aver dato luogo alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale consegua per l'Amministrazione Comunale il diritto ed eventuali risarcimenti, l'Amministrazione Comunale si rivarrà sulla cauzione, salva ulteriore azione di risarcimento per il danno eccedente, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Il contratto s'intenderà comunque immediatamente risolto nel caso di fallimento del concessionario, salva la facoltà dell'Amministrazione di consentire al Curatore del fallimento la continuazione provvisoria del contratto sino al nuovo appalto dell'esercizio.

La concessione, inoltre, verrà revocata qualora, durante l'esercizio, il concessionario per qualsiasi motivo perda i requisiti soggettivi indispensabili per essere intestatario di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

#### **ART. 17 (NORME GENERALI)**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente disciplinare e dal relativo contratto, le parti contraenti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **ART. 18 (ELEZIONE DEL DOMICILIO E CONTROVERSIE)**

Per gli effetti della presente convenzione e per tutte le conseguenze della medesima derivanti l'Amministrazione Comunale elegge il proprio domicilio in Carbonia P.zza Roma, 1 ed il concessionario in Carbonia presso la sede del Punto Ristoro.

Per qualsiasi controversia riservata alla cognizione del giudice ordinario che dovesse insorgere tra le parti è competente il foro di Cagliari, anche in deroga ad eventuali disposizioni normative che disciplinano la ripartizione delle cause tra sede principale e sezioni staccate dell'Ufficio Giudiziario.