



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

VI DIREZIONE

<<SERVIZI TECNICI GENERALI DELLA PROVINCIA>>

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO NOVENNALE DI ALCUNI LOCALI E DELLA LOGGIA DELL’ARTE DI PALAZZO DEI LEONI PER LA REALIZZAZIONE DI UN “*BAR/CAFFETTERIA/PUNTO DI RISTORO E DI CULTURA*”.

CAPITOLATO D’ONERI

ART. 1 - Oggetto della Concessione

Il presente capitolato d'oneri ha per oggetto il conferimento, mediante contratto di concessione, dei locali e del servizio di gestione dell'istituendo *bar/caffetteria/punto ristoro e di cultura*, che sarà allocato all'interno di Palazzo dei Leoni, sede istituzionale della Città Metropolitana di Messina.

Più precisamente, gli spazi interni destinati alla finalità di cui sopra, sono quelli individuati sul lato nord di Palazzo dei Leoni, che affacciano su via S. Agostino, mentre gli spazi esterni interessano tutto il loggiato che prospetta su Piazza Antonello, fatta eccezione per l'area destinata alla via di fuga.

La superficie complessiva destinata al servizio di cui sopra, ad uso esclusivo, è pari a circa mq. 190.00, così distribuita:

Locale bar mq. 20.00

Locale bagno personale e dispensa mq. 30.00

Loggia mq. 140.00

Inoltre, potranno rendersi disponibili, per eventi e manifestazioni, i due cortili interni ed il corridoio di collegamento, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, che dovrà essere rilasciata di volta in volta.

La tipologia e il numero degli utenti può variare a seconda della giornata e degli eventi che si svolgono nei vari locali

Tutti gli spazi sopra descritti sono meglio identificati nella planimetria allegata al presente Capitolato e dovranno essere gestiti direttamente dall'affidatario, secondo le modalità più avanti precisate.

I locali sono dotati di allacciamenti per la fornitura di acqua, energia elettrica e sono in condizioni idonee all'uso previo intervento di adattamento a cura e spese dell'affidatario.

Alla consegna dei locali verrà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.

L'affidatario deve fornire, a propria cura e spese, allestimenti, arredi, macchinari e attrezzature, ad integrazione di quanto già presente nel sito, necessari all'espletamento del servizio, nel rispetto di quanto offerto nel piano di gestione presentato in sede di gara. Tutte le attività necessarie all'avvio del servizio saranno ad esclusivo carico dell'affidatario.

Il servizio deve essere svolto con l'osservanza di tutte le norme previste dalle procedure in materia di produzione, somministrazione e vendita di alimenti e bevande ed è destinato ai soggetti muniti di regolari licenze ed autorizzazioni.

Si precisa che l'utilizzo del bar/caffetteria/ punto di ristoro da parte dell'utenza esterna è facoltativo e pertanto il gestore non potrà avanzare alcuna richiesta o pretesa, né richiedere modifiche, anche di natura economica, del contratto per la eventuale mancata partecipazione degli utenti esterni al bar.

La concessione relativa al servizio in oggetto è riferita esclusivamente all'esercizio annesso alla sede istituzionale della Città Metropolitana di Messina e pertanto non potrà costituire oggetto di trasferimento in altro luogo.

E' vietata la concessione a terzi da parte dell'affidatario dell'uso, anche saltuario, dei locali oggetto della presente concessione. L'esecuzione del servizio sarà regolata da quanto specificato in questo atto, nell'avviso pubblico di manifestazione di interesse e nei relativi allegati che costituiscono parte integrante del presente Capitolato.

E' richiesto inoltre che l'affidatario, nell'esecuzione del presente appalto, impronti costantemente la propria attività a criteri di eco-sostenibilità (prevenzione nella produzione dei rifiuti, raccolta differenziata degli stessi, ecc.)

ART. 2 - Royalty da corrispondere all'Amministrazione

L'affidatario oltre al canone incrementato della percentuale offerta in sede di gara, ai costi previsti per gli arredi e le attrezzature, per le utenze, per la gestione dei locali e dell'attività (nessuno escluso) che saranno esclusivamente a suo carico, dovrà corrispondere all'Ente proprietario una **royalty** pari al **5% (cinque per cento)** sul fatturato complessivo ricavato dall'affidatario per l'esercizio del servizio bar ed attività connesse oggetto della concessione.

Il pagamento della royalty sul fatturato dovrà avvenire con cadenza semestrale sulla base dei dati forniti dall'affidatario. A tal fine, entro **15 (quindici)** giorni dal termine del semestre, l'affidatario dovrà inviare agli uffici competenti della Città Metropolitana

l'importo del fatturato del semestre di riferimento, derivante dall'attività di bar ed attività connesse.

ART. 3 - Durata della Concessione

La durata della concessione è stabilita in anni **9 (nove)** con possibilità di rinnovo per ulteriori anni **3 (tre)**, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione concedente, qualora la richiesta di rinnovo, venga avanzata almeno un anno prima della scadenza della concessione, fermo restando comunque, l'eventuale diniego motivato al rinnovo per interesse pubblico o per esigenze indifferibili dell'Amministrazione della Città Metropolitana.

Il servizio dovrà essere attivato entro **60** giorni dalla consegna dei locali compatibilmente con il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Il contratto di concessione decorrerà dalla data di effettiva apertura al pubblico dei locali (da attestarsi con apposito verbale di inizio attività).

Nel caso in cui sciolto il contratto, ma non ancora concluso l'iter di una nuova gara, l'affidatario potrà richiedere all'Ente proprietario la continuazione del servizio, alle medesime condizioni contrattuali, fino all'aggiudicazione della nuova gara. Oltre tale proroga è escluso il rinnovo tacito.

ART. 4 - Rilascio dei locali alla scadenza

Alla scadenza del presente contratto l'affidatario sarà tenuto a rilasciare i locali nonché le attrezzature esistenti e gli impianti di proprietà dell'Amministrazione, come descritto nel verbale di consegna, salvo il normale deperimento d'uso, dovrà altresì provvedere a rimuovere a proprie spese ogni cosa di sua proprietà o di terzi, che l'Amministrazione non abbia interesse a ritenere.

Nulla è dovuto all'affidatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

ART. 5 - Recesso e revoca

Le parti possono recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi. L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la presente concessione prima della suddetta scadenza, nei casi di inadempienza previsti dal successivo art. 21 e nel caso in cui ricorrano gravi motivi di pubblica utilità.

ART. 6 - Attivazione del servizio

L'affidatario dovrà provvedere alla messa in opera delle attrezzature accessorie per un perfetto funzionamento del servizio, garantendo l'apertura del servizio nei tempi previsti dall'art. 3 (**60** giorni).

ART. 7 - Licenze e autorizzazioni

L'affidatario 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, inclusa l'autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente ed in particolare del Regolamento CE 852/2004 e dovrà trasmettere tutta la relativa documentazione all'Ente proprietario.

ART. 8 - Conduzione del servizi

La parte affidataria si obbliga a condurre direttamente l'esercizio in modo lodevole, adeguato all'importanza della struttura e alle prescrizioni dell'Amministrazione e delle autorità competenti. L'affidatario non potrà servirsi dei locali per usi diversi da quelli stabiliti nel presente Capitolato o nell'avviso pubblico di manifestazione di interesse. L'affidatario dovrà tenere costantemente i locali, la relativa area esterna, gli arredi, gli strumenti, e le attrezzature destinate al servizio, in uno stato decoroso e di perfetta pulizia. Il personale del bar dovrà essere idoneo ed individuabile mediante specifico vestiario/divisa, fornito delle adeguate autorizzazioni igieniche e sanitarie (ai sensi delle norme contenute nella legge 283/1962, nel decreto 372/80 e nel regolamento comunale di igiene pubblica) ed in numero sufficiente per un adeguato servizio. L'affidatario si obbliga altresì per sé e per i suoi aventi causa a rispettare tutte le disposizioni di legge e quelle che

L'Amministrazione dovesse impartire riguardanti il servizio, assumendo a proprio carico gli oneri relativi e le normative in materia di assunzione del personale.

L'affidatario è vincolato, a pena di decadenza, all'attuazione dei criteri gestionali indicati in sede di procedura di gara e alle eventuali prescrizioni dettate dalle norme regolamentari vigenti all'interno dell'Ente.

ART. 9 - Cessione del contratto

A pena di decadenza, è espressamente vietata la cessione a terzi della presente concessione o la sub concessione. Sempre a pena di decadenza devono essere preventivamente comunicate all'Amministrazione, e comunque entro il termine massimo di **10** giorni, per opportuna conoscenza anche le variazioni societarie quali la cessione di quote a terzi, il cambiamento di legale rappresentante, il cambiamento di tipo di società. Al termine del rapporto di concessione, l'affidatario cessante è tenuto comunque a provvedere a che il servizio bar in oggetto continui regolarmente durante le operazioni di trasferimento della concessione del servizio al suo successore.

ART. 10 - Manutenzione dei locali

La manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature è a totale carico dell'affidatario. Resta a carico dell'Amministrazione concessionaria la manutenzione straordinaria, fatti salvi i casi in cui l'eventuale intervento straordinario si cagionato da danno causato dal concessionario ovvero da uso improprio da parte dello stesso.

L'affidatario dovrà provvedere alla pulizia dell'area immediatamente adiacente al bar.

ART. 11 - Orari di apertura

L'affidatario dovrà garantire l'apertura della struttura bar/punto ristoro per tutto il tempo di apertura degli uffici della Città Metropolitana: **dalle 8,00 alle 19,00, dal lunedì al venerdì, ed il sabato dalle 8,00 alle 13,00**, inoltre, il punto di ristoro potrà rimanere attivo per l'utenza esterna anche in orari serali e notturni, da concordare con l'ente proprietario, con ulteriore possibilità di aperture straordinarie in occasioni di particolari manifestazioni ed eventi.

ART.12 - Modalità del servizio

1 - Tipologia del servizio.

Il servizio consisterà nella gestione della caffetteria con servizio al banco ed ai tavoli che saranno disposti negli spazi all'uopo destinati all'interno della *Loggia dell'Arte*.

2 - Materiale di gestione e pulizia

L'affidatario dovrà fornire gli arredi, le attrezzature e tutto il materiale necessario per il regolare svolgimento del servizio. Gli allestimenti e gli arredi dovranno essere di buon livello, adeguati alla bellezza del luogo, al fine di arricchire e valorizzare gli spazi concessi, anche attraverso l'esposizione di beni di proprietà della Città Metropolitana di Messina al fine di valorizzarne le bellezze artistico – monumentali.

I materiali impiegati avranno forme, dimensioni e spessori atti alla miglior funzionalità e rispondenti alle normative vigenti.

L'affidatario dovrà fornire il materiale per la pulizia e la sanificazione delle stoviglie, degli arredi e dei locali adibiti al servizio di ristorazione e di bar.

3 - Funzionalità e qualità del servizio

L'affidatario dovrà assicurare il rispetto di tutte le norme comunitarie e nazionali igienico-sanitarie vigenti in materia, sia per quanto riguarda la preparazione e la somministrazione delle bevande e degli alimenti, sia per quanto riguarda il loro trasporto e conservazione. A tal fine l'affidatario dovrà produrre prima dell'avvio del servizio la seguente documentazione:

-il piano generale del controllo qualità;

-il piano di autocontrollo igienico che è tenuta a predisporre in ottemperanza al regolamento CE n. 852 del 29 aprile 2004.

L'affidatario si impegna ad escludere l'utilizzo di prodotti dei quali sia accertata la provenienza da Organismi Geneticamente Modificati (OGM). 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 alla risoluzione del contratto ed alla applicazione delle sanzioni di legge previste per simili trasgressioni.

4 - Principali attività previste

- Favorire la presenza di gruppi offrendo spazi, risorse e sinergie per enti che lavorano sull'identità storico-culturale del luogo e sull'offerta turistica legata ai prodotti tipici del territorio;
- Utilizzare gli spazi per eventi quali seminari, piccole conferenze, concerti e mostre d'arte, organizzare eventi formativi coerenti con le attività svolte;
- Rivolgersi sia all'utenza locale sia a quella di passaggio (turisti), offrendo servizi e prodotti in linea con le varie aspettative;
- Proporre dei menù di qualità per varie fasce di prezzo, privilegiando i prodotti tipici locali di filiera corta e più in generale facendo riferimento a quelli contrassegnati come *Igp* e *Dop*, fornendo agli utenti informazioni dettagliate sulle materie prime utilizzate;
- Promuovere il territorio e le sue risorse storico-culturali-enogastronomiche anche attraverso la costituzione di un archivio della memoria;
- Programmare attività e iniziative assicurando un alto livello qualitativo e di decoro dell'esercizio, dando priorità alle attività artistico culturali e di promozione del territorio.

Nei locali in concessione è vietato installare video giochi e affini.

ART. 13 - Prezzi

I prezzi dei generi di consumo dovranno mantenersi nella media dei prezzi praticati dagli analoghi servizi in ambito cittadino ed essere conformi a quanto stabilito dai regolamenti e dalle leggi vigenti in materia.

La distinta dei generi e dei prezzi dovrà mantenersi affissa entro adatta tabella, nei locali della caffetteria nel modo più facilmente visibile al pubblico.

L'affidatario è obbligato ad accettare in pagamento i buoni pasto rilasciati dall'Amministrazione.

Nel caso in cui l'affidatario si impegni, nell'offerta economica presentata in fase di gara, ad applicare uno sconto ai possessori di Badge, dipendenti della Città Metropolitana, gli stessi sconti dovranno essere mantenuti per tutta la durata del contratto.

Il Concessionario inoltre collaborerà con il CRAL della Città Metropolitana di Messina, al fine di curare e pubblicizzare le iniziative intraprese dall'Ente attraverso partnership per eventi e manifestazioni, prevedendo uno sconto da concordare di volta in volta rispetto ai prezzi in vigore.

ART. 14 - Responsabilità per danni

L'affidatario assume l'intera e diretta responsabilità di ogni danno che possa derivare per fatto proprio o di propri dipendenti all'Amministrazione e ai terzi dall'esercizio dell'attività. In tal senso L'affidatario deve attivare un'idonea copertura assicurativa per danni ad opere e/o impianti con massimale minimo inderogabile per sinistro pari a Euro 1.500.000,00. La copertura di danni a terzi deve essere con massimale minimo inderogabile per sinistro pari a Euro 1.500.000,00

L'Ente proprietario non assume alcuna responsabilità per furti o danni che dovessero verificarsi all'interno di locali oggetto del presente contratto.

ART. 15- Personale

Il personale del concorrente aggiudicatario, impiegato nella gestione del servizio, sarà professionalmente e numericamente adeguato per garantire il buon funzionamento dell'esercizio oltre che essere, per intero, in regola con i contratti di lavoro vigenti, ed assicurato secondo quanto previsto dalle vigenti leggi e C.C.N.L. di categoria, sollevando la Città Metropolitana di Messina da qualsiasi responsabilità in ordine ad eventuali infortuni occorsi al personale nello svolgimento dell'attività lavorativa.

Il personale dovrà, inoltre, portare divise, cuffie e grembiuli sempre puliti e diversi a secondo il tipo di attività svolta.

ART. 16 - Assicurazione infortuni

L'affidatario deve provvedere a propria cura e spese alla osservanza delle disposizioni contenute nella legislazione vigente in materia a tutela della salute e della sicurezza sui

luoghi di lavoro.

ART.17- Fornitura di utenze imposte e tasse

Le spese relative alle utenze dell'energia elettrica, acqua, telefono sono a carico dell'affidatario, che è obbligato ad attivare i contratti a suo nome per la fornitura di energia elettrica, idrica e telefonica, provvedendo direttamente agli allacci e/ o volture di tutte le utenze necessarie.

L'affidatario dovrà inoltre assumere integralmente ogni onere presente o futuro relativo a imposte, diritti, tasse, ecc, stabiliti relativamente all'esecuzione dei servizi e all'uso degli spazi concessi, compresa la tassa per i rifiuti solidi urbani.

ART. 18 - Obblighi

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri previsti in altre parti del Capitolato ed in generale tutti quelli necessari alla buona gestione del punto di ristoro, è fatto obbligo all'affidatario di:

-Gestire il punto di ristoro con dignità e decoro e secondo standard prestazionali di elevata qualità;

-Somministrare prodotti e generi di consumo di primaria qualità e completamente rispondenti alla normativa vigente in materia;

-Esporre al pubblico, in modo visibile e per tutto il periodo contrattuale, gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio ed i prezzi dei prodotti;

-Contabilizzare, secondo le vigenti disposizioni in materia, tutti gli incassi derivanti dalla normale attività di bar caffetteria. A tal fine, il punto di ristoro dovrà essere dotato di un sistema di contabilizzazione automatica per gli incassi, tramite registratori di cassa a norma di legge;

-Provvedere direttamente a dotare gli spazi di pertinenza, lì dove carenti, di sistemi antintrusione;

-Non installare video giochi e affini nei locali in concessione;

-Provvedere allo smaltimento dei rifiuti ed alla loro collocazione nei siti all'uopo destinati, in conformità delle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

L'affidatario è tenuto a nominare al momento dell'avvio dell'attività oggetto di affidamento, un responsabile di tutte le attività oggetto della concessione;

l'affidatario ha l'obbligo di effettuare un sopralluogo preventivo presso i locali in concessione.

Sono ulteriormente a carico dell'affidatario l'acquisto delle derrate alimentari, del materiale di consumo (posateria, tovaglioli, ect.), delle divise per il personale e la pulizia dei locali, delle apparecchiature accessorie e della manutenzione dei locali.

ART. 19 - Diritto di ispezione ai locali

I funzionari dell'Amministrazione hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali del bar/caffetteria/punto ristoro ed in qualsiasi momento per la vigilanza dell'esercizio concesso e per l'accertamento dell'osservanza del contratto e delle disposizioni del presente Capitolato.

ART. 20 - Sanzioni e decadenza

I reclami provenienti dall'utenza interna contro l'esercizio della caffetteria ritenuti fondati dall'Amministrazione, il mancato pagamento alla prescritta scadenza delle royalty e in genere ogni infrazione alle condizioni stabilite dal presente capitolato, come pure ogni e qualsiasi atto, fatto od omissione dell'affidatario e/o dei suoi dipendenti che possa comunque compromettere il servizio o ledere l'esecuzione dello stesso, oltre la mancata realizzazione degli impegni assunti in sede d'offerta e la violazione del divieto di sub concessione, daranno all' Ente proprietario ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto col solo preavviso di un mese e con semplice lettera di disdetta, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale.

Inoltre, il contratto si intenderà risolto in tronco nel caso di fallimento o di fatto grave dell'affidatario che oggettivamente renda incompatibile la prosecuzione del rapporto in relazione alle esigenze di sicurezza, decoro e pubblica quiete richieste dal luogo. È salva, in questi casi, la facoltà per la Città Metropolitana di ottenere dall'affidatario o, per lui, dal curatore del fallimento, la continuazione provvisoria del servizio caffetteria punto ristoro

fino alla nuova assegnazione dell'esercizio.

La concessione, inoltre, si intenderà revocata, qualora, durante l'esercizio, l'affidatario per qualsiasi motivo perda i requisiti soggettivi indispensabili per la conduzione di un servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

ART. 21 - Disciplina giuridica dei locali

I locali in concessione sono soggetti alla disciplina del Demanio statale indisponibile e pertanto l'affidatario è soggetto, in caso di necessità, ai provvedimenti di autotutela in via amministrativa che l'Amministrazione, con atto motivato, per proprie esigenze, potrà emanare.

ART. 22 - Spese contrattuali

Le spese di registrazione, copia, stampa, bollo, ed altre inerenti la stipulazione del contratto sono a carico dell'affidatario.

ART. 23 - Elezione di domicilio

La parte affidataria deve eleggere il proprio domicilio a Messina per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi al concessionario stesso in relazione al contratto e alle eventuali contestazioni che ne derivino.

ART. 24 - Controversie

Per eventuali controversie le parti dichiarano competente il Foro di Messina, con esclusione di qualsiasi ricorso al giudizio arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Messina, _____

IL CONCESSIONARIO
(firma del dirigente competente)

L'AFFIDATARIO
(firma e timbro del concorrente)