

CAPITOLATO D'ONERI PER LA SUB-CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI SITUATI IN VIA IPPOLITO NIEVO N. 18.

ART. 1 - OGGETTO DELLA SUB-CONCESSIONE

Oggetto del presente Capitolato d'oneri è la regolamentazione dei rapporti derivanti dalla sub-concessione in uso a terzi, dietro corresponsione di canone annuale da parte del sub-concessionario dei locali situati in Via Ippolito Nievo n. 18, corredati di arredi ed attrezzature, per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, da intendere come attività di bar, ristorante.

La ristorazione dovrà limitarsi a menù a prezzi calmierati (pranzi veloci o menù fisso), pizza, gnocco e tigelle, secondo le modalità meglio definite nel progetto gestionale presentato dal sub-concessionario in fase di gara-

Le attività di bar ristorante sono da intendersi, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lettera a), della L.R. n. 14 del 26.07.2003, a supporto delle attività di svago e sportivo-ricreative che si sviluppano, a cura delle società sportive interessate, nel contesto degli impianti sportivi: bocciodromo comunale, palazzetto dello sport, campetti sportivi, palestre e campo scuola di atletica leggera.

I locali oggetto di sub-concessione, nel rispetto delle destinazioni meglio individuate nella planimetria allegata, sono i seguenti:

bar/ristorante:	zona dispensa	mq. 13,05
	zona lavaggio stoviglie	mq. 3,00
	zona cucina	mq. 32,00
	servizi per il personale	mq. 4,30
	servizi per il pubblico	mq. 6,02
	sala di somministrazione	mq. 165,00
	soppalco per attività ricreative	mq. 49,50

oltre alle aree esterne di pertinenza, con facoltà di sistemarvi sedie, tavoli ed ombrelloni nel periodo estivo.

I locali sono già stati completamente dotati di arredi ed attrezzature da parte di SGP.

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

ART. 2 – CONDIZIONI D'USO

L'uso dei locali, secondo le destinazioni individuate nella planimetria allegata, nonché degli arredi ed attrezzature, dovrà avvenire esclusivamente per gli scopi per cui sono stati concessi e cioè per la somministrazione di alimenti e bevande, rispettando un orario giornaliero minimo di apertura dalle 11.00 alle 23.00 salvo prolungamenti dovuti alle necessità di utilizzo della struttura.

Inoltre, per l'ubicazione particolare degli spazi, collocati tra il bocciodromo comunale e il palazzetto dello sport " A. Paganelli ", il sub-concessionario dovrà informarsi sugli eventi sportivi in programma su entrambe le strutture e conseguentemente allestire il servizio di ristorazione e bar nel migliore dei modi anche a supporto dei medesimi.

In particolare il sub-concessionario dovrà attivarsi per garantire una proficua collaborazione tra i gestori delle strutture sportive e il gestore dell'attività di pubblico esercizio con riferimento alla disponibilità degli spazi e all'allestimento dei servizi richiesti per l'attività sportiva ordinaria e per gli eventi straordinari secondo le seguenti indicazioni:

- adeguare alle esigenze di entrambe le strutture sportive adiacenti, la scelta del giorno di chiusura infrasettimanale nonché il periodo di ferie annuale, peraltro non obbligatorio, con disponibilità ad estendere l'orario di apertura sopra indicato a fronte di iniziative straordinarie promosse sugli impianti sportivi che gravitano nel polo di Via I. Nievo;
- assicurare la disponibilità quotidiana gratuita degli spazi adibiti a sala ristorante e sala ricreativa, ricavata nel soppalco, per i soci della sub-concessionaria della gestione dell'adiacente bocciodromo comunale, in orari da concordare e che indicativamente si riferiscono alle ore pomeridiane dalle 14.30 alle 18.30 circa, eccezion fatta per i giorni di chiusura, al fine di consentire il gioco delle carte e per assolvere la domanda sociale di aggregazione che da sempre svolgono;
- disponibilità ad accogliere prioritariamente le prenotazioni per la sala ristorante dell'utenza sportiva coinvolta nell'attività sportiva e/o gare agonistiche provinciali, regionali e nazionali promosse all'interno del bocciodromo, del palazzetto e degli ulteriori limitrofi impianti sportivi;
- impegno a ricevere le prenotazioni dei campi da bocce e a riscuotere le relative tariffe comunicate dalla sub-concessionaria e approvate dal Comune di Sassuolo, provvedendo a versare mensilmente gli importi riscossi, alla sub-concessionaria della gestione del bocciodromo comunale, eccezion fatta per i giorni di chiusura.

E' fatto espresso divieto al sub-concessionario di cedere in godimento a terzi, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, i locali, gli arredi e le attrezzature oggetto della presente sub-concessione.

ART. 3 - DURATA

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

Al termine dei tre anni la sub-concessione potrà essere rinnovata qualora sussista accordo tra le parti contraenti.

Alla scadenza del contratto, così come in caso di risoluzione anticipata, l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande rilasciata al sub-concessionario decadrà automaticamente e senza pretesa alcuna.

In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare a tale titolo il gestore, al termine della sub-concessione, né nei confronti di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., né nei confronti dell'eventuale successivo sub-concessionario

ART. 4 - CANONE ANNUO A FAVORE DELLA SOCIETÀ SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI S.R.L. PER L'USO DEI LOCALI

La sub-concessionaria si obbliga a corrispondere a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., con decorrenza dalla data del verbale di consegna dei locali di cui all'art.1, un canone annuo minimo pari ad € 10.000,00, oltre IVA in misura di legge, nel primo anno di attività.

Al canone proposto in fase di gara verrà applicato annualmente un aumento pari a 2.000,00 euro per ciascuno dei due anni successivi.

Alla scadenza dei tre anni, nell'eventualità di rinnovo della sub concessione alle stesse condizioni del Capitolato d'oneri approvato con disposizione n. 144 del 10/08/2010 per un pari periodo (anni tre), il canone annuo sarà adeguato ai prezzi correnti di mercato per strutture analoghe.

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

Il canone verrà corrisposto in rate quadrimestrali con scadenza fissa a fine mese successivo a quello di riferimento:

- gennaio/aprile: da versare entro il 31 maggio
- maggio/agosto: da versare entro il 30 settembre
- settembre/dicembre: da versare entro il 31 gennaio

Nel caso di mancato o ritardato pagamento della rata del canone, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si rivarrà sul deposito cauzionale di cui all'art.14, fatta salva la facoltà di dichiarare la decadenza della sub-concessione, a norma dell'art.12.

ART. 5 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL SUB- CONCESSIONARIO

Ogni responsabilità inerente e conseguente alla gestione di cui all'art. 1, è a carico del sub-concessionario, il quale deve garantire l'apertura del servizio entro 60 giorni dalla consegna dei locali, subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa, provvedendo in particolare:

- 1) a munirsi, prima di iniziare l'attività, di ogni autorizzazione e/o licenza per il pubblico esercizio, nonché della autorizzazione sanitaria. L'autorizzazione per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è rilasciata dal Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. a), della L.R. n. 14 del 26.07.2003, è operante limitatamente al periodo di sub-concessione e non è trasferibile.
- 2) ad assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti la gestione;
- 3) a garantire la manutenzione ordinaria dei locali, nonché la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensiva delle sostituzioni in caso di obsolescenza o rottura, degli arredi, macchine e strumenti che costituiscono la dotazione iniziale dell'esercizio, dotandolo, a sua cura e spese, dei beni di consumo idonei ad assicurarne il perfetto funzionamento, nel rispetto delle norme vigenti;
- 4) ad esercitare nei locali oggetto della sub-concessione unicamente l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche fino al 21% di volume, nonché di latte, di dolci, compresi i generi di pasticceria e gelateria, e di prodotti di gastronomia, compresa l'attività di ristorazione veloce/trattoria/pizzeria;
- 5) ad applicare nei riguardi dei propri dipendenti tutte le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali e territoriali di categoria in vigore;
- 6) a garantire una congrua copertura assicurativa relativa alla Responsabilità Civile per danni a Terzi (in seguito denominata Rct) avente le seguenti caratteristiche minime:
 - massimale unico non inferiore ad € 2.500.000,00 per sinistro, per danni a persone e/o cose e/o animali;
 - copertura della Rct per i rischi derivanti dalla conduzione dei locali concessi in sub-concessione, nonché dall' utilizzo di arredi, attrezzature e in genere dei beni posti nell'ambito dei locali anzidetti;
 - estensione della garanzia alla Rct personale derivante alle persone dipendenti e non, della cui opera il sub-concessionario si avvale;
 - estensione del novero dei terzi alle persone che prestano la loro collaborazione per lo svolgimento dell'attività del sub-concessionario nell'ambito dei locali e degli spazi in genere concessi in sub-concessione;
 - estensione della garanzia alla Responsabilità Civile verso i dipendenti (R.c.o.) ove il sub-concessionario ne abbia, con massimali indicativamente tra €

1.500.000,00/2.000.000,00 per sinistro ed € 750.000,00/1.000.000,00 per dipendente infortunato;

- specifica estensione alla Responsabilità Civile derivante dalla distribuzione/somministrazione e dallo smercio di prodotti in genere;
- in caso di danni ai beni di proprietà del sub-concessionario, lo stesso rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Sassuolo e di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e dei suoi amministratori, dipendenti e collaboratori., impegnandosi a far inserire apposita clausola negli eventuali contratti di assicurazione che avesse a stipulare per tali beni.

Le coperture assicurative stipulate dal sub-concessionario dovranno essere mantenute in essere fino al termine della sub-concessione.

L'Amministrazione Comunale e Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. saranno, in ogni caso, tenuti indenni dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il sub-concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti

Il Comune di Sassuolo e Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. restano in ogni caso esonerati da qualsiasi responsabilità di seguito elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo relative a:

- a) danni diretti o indiretti che potessero provenire a terzi o all'immobile da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, obbligando il beneficiario a rispondere di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o di terzi all'immobile oggetto della presente sub-concessione;
- b) eventuali furti all'interno dei locali assegnati;
- c) eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal sub-concessionario all'interno dei locali;
- d) danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.

Il Comune di Sassuolo e Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. rimarranno estranei all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal sub-concessionario, il quale solleva il Comune di Sassuolo e la Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

Il sub-concessionario è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. o a terzi, nonchè a tenere estranea la Società concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

- 7) a garantire una congrua copertura assicurativa relativa al rischio locativo per danni arrecati alla struttura stimata, a tale scopo, in € 350.000,00;
- 8) a garantire una congrua copertura assicurativa relativa agli arredi e alle attrezzature per un valore complessivo pari ad € 130.000,00, l'eventuale danno deve essere liquidato a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l.;
- 9) all'apertura e alla chiusura dell'esercizio, nel rispetto scrupoloso degli orari minimi determinati al precedente art. 2, dei regolamenti e dalle autorizzazioni comunali;

- 10) alla pulizia di tutti i locali garantendo il rispetto delle norme igieniche;
- 11) non installare, in ottemperanza a quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 23.03.04, alcun tipo di apparecchio, congegno automatico, semiautomatico o elettronico da intrattenimento o da gioco di abilità, che consenta vincite in denaro;
- 12) a praticare prezzi per le consumazioni non superiori a quelli del listino concordato dalle associazioni degli Esercenti PPEE di Modena. Il sub-concessionario è tenuto a trasmettere il listino prezzi applicato, e ogni variazione dello stesso, a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e ad esporlo nei locali aperti al pubblico;
- 13) ad adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcoolici;
- 14) a far fronte a tutte le spese di gestione (luce, acqua, gas, telefono, rifiuti solidi urbani), provvedendo a stipulare i relativi contratti con le imprese erogatrici;
- 15) a garantire al Comune di Sassuolo e/o a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., a fronte di richieste in tal senso, con congruo preavviso, l'uso gratuito della sala ristorazione e/o della saletta ricavata nel soppalco, indicativamente per n. 5 giornate all'anno;
- 16) a riconsegnare i locali, al termine della sub-concessione, in perfetto ordine e nello stato in cui furono ricevuti, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà, liberi da ogni arredo, mobile e attrezzatura;
- 17) al ripristino degli eventuali danni arrecati ai locali durante l'esercizio delle attività;
- 18) a trasmettere a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., entro il 30 giugno dell'anno successivo, una sintetica relazione sull'andamento della gestione, il programma relativo al successivo anno di attività e quello di riferimento;
- 19) a riconsegnare i locali, gli arredi e le attrezzature oggetto di sub-concessione alla scadenza del contratto, rimuovendo quanto di sua proprietà con particolare riferimento a stoviglie, bicchieri, piatti, posate e quant'altro acquistato dal sub-concessionario e non elencato nell'inventario di cui all'art. 1;

Il sub-concessionario dovrà provvedere all'adeguata istruzione del personale addetto e degli eventuali sostituti, in materia di sicurezza e di igiene del lavoro, comprendendo altresì la formazione antincendio e di primo soccorso, comprovata da apposita documentazione.

Il sub-concessionario è tenuto ad assicurare il personale addetto contro gli infortuni e si obbliga a far osservare scrupolosamente le norme antinfortunistiche ed a dotarlo di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme di legge in materia (D.Lgs. 626/94).

Nel caso di inadempimento delle prestazioni previste nel presente articolo Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., procederà d'ufficio con addebito delle spese al sub-concessionario rivalendosi direttamente, in tutto o in parte, sul deposito cauzionale di cui all'art. 14, che dovrà essere reintegrato nei successivi 30 (trenta) giorni.

ART. 6 – MANUTENZIONE DEI LOCALI

Durante tutto il periodo di validità della sub-concessione, il sub-concessionario è tenuto a provvedere a propria cura e spese ai lavori di manutenzione ordinaria dei locali.

Si intendono ordinarie tutte le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione, delle finiture dei locali e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come di seguito specificato, ancorché in modo non esaustivo:

- riparazione di parti del pavimento, e rivestimenti interni ammalorati (fornitura e posa);
- riparazione di intonaci interni e tinteggiature;

- riparazione e sostituzioni di rubinetterie, saracinesche ammalorate, tubi di scarico, nonché delle apparecchiature idro-sanitarie in genere;
- riparazioni e sostituzioni di parti di infissi e serramenti interni ed esterni comprese le parti accessorie;
- riparazioni e sostituzioni degli impianti elettrici e delle parti terminali.

Il sub-concessionario non può apportare, senza preventiva autorizzazione da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., modifiche di qualsiasi natura all'immobile, in ogni sua parte, ed agli impianti, anche a titolo provvisorio.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che l'immobile è dotato di punto di consegna di energia elettrica e gas metano a norma e dotato delle necessarie sicurezze.

Poiché gli impianti di utilizzazione sono legati alla attività specifica svolta dal sub-concessionario, gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere realizzati dal medesimo, a cura di impresa qualificata ai sensi della L. 46/90.

Ogni successiva modifica dovrà essere richiesta in forma scritta e autorizzata, in via preventiva, da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e dovrà essere eseguita da impresa qualificata ai sensi delle vigenti normative. Al termine dei lavori e prima dell'inizio dell'utilizzo degli stessi dovrà essere consegnata a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. la documentazione tecnica dei lavori eseguiti e le relative dichiarazioni di conformità.

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

Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si impegna ad eseguire i necessari lavori di manutenzione straordinaria dei locali, ad eccezione di quelli dovuti ad uso non consentito o alla cattiva manutenzione ordinaria.

A tal fine, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e il Comune proprietario, si riservano la facoltà di accedere ai locali dati in sub-concessione in qualsiasi momento a mezzo dei propri Uffici competenti senza obbligo di preavviso.

Il sub-concessionario non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria dei locali che Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. intendesse fare a propria cura e spese, nè potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi. I tempi e le modalità di intervento dovranno essere concordati con il sub-concessionario nel rispetto delle esigenze dell'attività del pubblico esercizio.

Alla scadenza del contratto, i locali, gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario di cui al precedente art. 1, dovranno essere restituiti alla Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. nello stato di fatto in cui furono consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

Prima della cessazione del rapporto, a qualunque titolo, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. avrà facoltà di procedere alla nomina di un collaudatore, quale consulente tecnico di parte allo scopo di verificare le condizioni di efficienza degli impianti, dei locali, al fine di accertare che il tutto venga riconsegnato nello stato d'uso e di efficienza in cui si trovava all'atto della sottoscrizione del contratto, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'usura.

In sede di collaudo verrà accertato l'eventuale ammontare della somma dovuta a titolo di indennizzo per deterioramento dei locali e degli impianti tecnologici.

La rivalsa da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. per il pagamento di detta somma potrà essere effettuata sul deposito cauzionale.

ART. 8 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DELL'ATTIVITA' – LIMITI ALLE MODIFICHE SOGGETTIVE

Sono vietate la cessione del contratto e di tutta o parte dell'attività oggetto della concessione.

La cessione dell'azienda (vendita o affitto) non sarà opponibile a Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl e non determinerà la successione nel contratto, in deroga a quanto previsto dagli artt.2558 e seguenti del Codice Civile.

La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, a pena di decadenza, per tutta la durata della sub-concessione, se non previa autorizzazione di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, eccezion fatta per i casi nei quali è prevista la semplice comunicazione preventiva, indicati nel comma successivo.

Sono soggette a semplice comunicazione preventiva, da inviarsi a Sassuolo gestioni Patrimoniali srl almeno 60 gg prima del momento in cui ne è prevista l'operatività, le ipotesi di seguito specificate:

- a) subentro al legale rappresentante/titolare del coniuge, di un parente di primo grado in linea retta o di un affine di primo grado, purchè il subentrante abbia partecipato alla gestione (in qualità di socio o dipendente) per un periodo continuativo di almeno due anni;
- b) subentro al legale rappresentante di un soggetto già facente parte della società (da almeno due anni oppure dalla data di inizio della sub concessione);

Ogni altra modifica della composizione societaria e/o della ditta individuale, sarà soggetta ad autorizzazione preventiva di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, al fine di evitare che, mediante sostituzioni e/o interposizioni del sub concessionario, risulti vanificato l'accertamento dei requisiti compiuto in sede di aggiudicazione.

Nel caso di inabilitazione o interdizione del sub-concessionario, qualora si tratti di imprenditore individuale (anche mandatario di associazioni temporanee di imprese), intervenuta nel corso della gestione, che comporti per lui l'impossibilità a continuare la gestione stessa, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. potrà consentire che i familiari, purchè in possesso dei necessari requisiti soggettivi e di qualificazione, continuino nel servizio fino alla normale scadenza della sub-concessione.

Nel caso di morte del sub-concessionario, qualora si tratti di imprenditore individuale (anche mandatario di associazioni temporanee di imprese), intervenuta nel corso della gestione, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., potrà consentire che gli eredi continuino nel servizio per ulteriori sei mesi, anche se in assenza dei requisiti professionali, che comunque, per poter proseguire nella gestione, dovranno essere conseguiti entro questo termine.

Nel caso in cui non sussistano tali condizioni, è consentito il recesso dalla sub-concessione.

ART.9 – SUBAPPALTO

E' consentito il subappalto esclusivamente per il servizio di pulizia.

In ipotesi di subappalto, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. è estranea al rapporto contrattuale tra l'impresa ed il subappaltatore, per cui tutti gli adempimenti e responsabilità contrattuali, nessuno escluso, fanno carico alla ditta appaltatrice, la quale deve fornire a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. copia del contratto di subappalto, non oltre venti giorni dalla data di stipulazione dello stesso.

ART. 10 - MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

Il sub-concessionario potrà eseguire, a sua cura e spese, previa richiesta scritta e autorizzazione di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., interventi di miglioria ed

innovazione che eccedono l'ordinaria manutenzione e la buona conservazione dei locali, anche non compresi nell'offerta, purchè non comportino modifiche alla destinazione d'uso. Tutte le opere e/o interventi di miglioria di cui sopra accederanno gratuitamente alla proprietà al termine della sub-concessione, senza diritto di indennizzo alcuno connesso, direttamente o indirettamente, alla realizzazione degli stessi.

ART. 11 – INADEMPIMENTO E PENALITA'

Qualsiasi atto o fatto costituente inadempimento dovrà essere contestato al sub-concessionario entro il termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dall'avvenuta conoscenza da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l..

In caso di inadempimento delle obbligazioni di contenuto patrimoniale previste nel presente capitolato Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., previa diffida ed accertamento di mancata esecuzione nel termine assegnato, che dovrà essere proporzionato all'interesse pubblico al ripristino della condizione violata, provvederà d'ufficio con addebito delle spese al sub-concessionario rivalendosi direttamente, in tutto od in parte, sul deposito cauzionale di cui all'art. 14.

Oltre a quanto stabilito al comma 2 del presente articolo, nel caso di violazione anche di uno solo degli obblighi stabiliti nel presente capitolato, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si riserva la facoltà di applicare una penale, il cui ammontare verrà fissato entro il minimo di € 500,00 ed il massimo di € 5.000,00 in relazione alla gravità del fatto ed all'eventuale ripetersi degli inadempimenti, in particolare, al termine del contratto, verrà applicata una penale pari ad € 500,00 per ogni giorno di ritardata consegna del complesso completo di arredi ed attrezzature di proprietà della Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l..

Il provvedimento motivato di applicazione della penale è comunicato al sub-concessionario mediante raccomandata, restando, quindi, escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora ed ogni atto o provvedimento giudiziale. In caso di mancato pagamento della penale, Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. potrà rivalersi direttamente sul deposito cauzionale di cui all'art. 14.

ART. 12 - DECADENZA E REVOCA

La sub-concessione potrà essere dichiarata decaduta da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., in qualsiasi momento prima della scadenza, senza indennizzo, con decisione motivata, nei seguenti casi:

- a) decadenza o revoca dell'autorizzazione come previsto dall'art. 15 della L.R. n. 14 del 26.07.2003;
- b) violazione dei divieti e dei limiti previsti all'art.8, concordato preventivo, fallimento, stato di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico del sub-concessionario;
- c) gravi violazioni di legge, inosservanza delle norme in materia di lavoro e di sicurezza o degli obblighi assunti con il contratto, dopo che, salvo il caso di recidiva, il concessionario all'uopo diffidato da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. non abbia ripristinato, nel termine assegnato le condizioni previste nel contratto stesso;
- d) perdita dei requisiti a contrattare.

Nelle fattispecie di cui alla lett. c), la pronuncia di decadenza dovrà essere preceduta dalla contestazione al sub-concessionario, il quale avrà la facoltà di produrre deduzioni e giustificazioni, nel termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dal ricevimento del provvedimento di addebito.

E' fatto salvo il diritto di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. di ottenere il rimborso dei danni, anche indiretti (spese per una nuova procedura di affidamento, nonché più onerose condizioni della nuova sub-concessione), mediante rivalsa sul deposito cauzionale.

Nel caso di decadenza dalla sub-concessione nessun indennizzo competerà al sub-concessionario. Tutte le attrezzature fino a quel momento acquistate e installate di proprietà del sub-concessionario diverranno gratuitamente di proprietà del Comune di Sassuolo.

La sub-concessione potrà essere revocata da Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, qualora gravi ed inderogabili ragioni di pubblico interesse rendessero incompatibile la prosecuzione del rapporto.

Nei casi di cui al presente articolo, l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande rilasciata al sub-concessionario decadrà automaticamente e senza pretesa alcuna.

In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare a tale titolo il gestore, al termine della sub-concessione, né nei confronti di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., né nei confronti dell'eventuale successivo sub-concessionario.

ART. 13 - RECESSO

E' data facoltà al sub-concessionario di recedere dal contratto prima della naturale scadenza con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata a Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l..

ART. 14 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti e a copertura di eventuali danni arrecati ai locali, agli arredi e alle attrezzature, comunque connessi alla gestione, il sub-concessionario, all'atto della stipula del contratto che regola la sub-concessione, presterà cauzione per la somma corrispondente al 10% dell'importo contrattuale. La garanzia prestata mediante fideiussione dovrà essere conforme a quanto previsto all'art.113, comma 2, del D.Lgs. 163/2006.

Ogni qualvolta Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. si rivalga sul deposito cauzionale, il sub-concessionario è tenuto a provvedere al reintegro nella misura indicata al comma 1 nel termine di 30 giorni.

La cauzione definitiva, prestata a garanzia della corretta esecuzione del contratto, resta vincolata fino a quando non sarà stata espletata con esito positivo la procedura di verifica della riconsegna degli impianti e dei locali prevista all'art.7 del presente Capitolato. Lo svincolo è comunque subordinato alla intervenuta definizione di tutte le ragioni di debito e credito ed ogni altra eventuale pendenza.

ART. 15 - SPESE

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse alla stipula della presente sub-concessione, comprese quelle per la registrazione, sono a carico del sub-concessionario.