

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO E DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DEL CHIOSCO SITUATO ALL'INTERNO DEL PARCO FERRARI A MARANELLO (MO), VIA MATTEOTTI

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della concessione è l'affidamento da parte della società Maranello Patrimonio S.r.l. della concessione in uso e della gestione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande nel chiosco e relative pertinenze, situato all'interno del Parco Ferrari a Maranello (MO), Via Matteotti – piano terra e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di detto al Foglio 12, particella 164, di 43 mq.

2. DURATA

La durata della concessione (escluse le eventuali opzioni) è di anni 4 (48 mesi), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Annualmente il gestore dovrà tenere aperta l'attività per un periodo di almeno 6 mesi, da comunicarsi preventivamente alla società.

La società Maranello Patrimonio S.r.l. si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per ulteriori anni 4 (48 mesi), comunicandolo al Concessionario, mediante posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto originario.

La durata della concessione in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del Codice. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto della concessione agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

L'attivazione della concessione, qualora ne ricorressero le condizioni e/o per ragioni di pubblico interesse, potrà essere attivata anche in via d'urgenza ed in pendenza della stipula del contratto.

Indicativamente la concessione avrà inizio a far data dal 1° gennaio 2023, fatto salvo il procrastinarsi delle procedure di gara o altre motivazioni di pubblico interesse.

Nel caso in cui, al termine del contratto, il Società Maranello Patrimonio S.r.l. di Maranello non fosse riuscito a completare la procedura per un nuovo affidamento e qualora ciò si rendesse necessario per assicurare la continuità nell'erogazione dei servizi, potrà prorogare l'appalto per mesi 6 al massimo con specifico provvedimento, alle stesse condizioni stabilite dal contratto scaduto, per il tempo necessario all'ultimazione del nuovo procedimento, comunicandolo all'appaltatore almeno due mesi prima della scadenza del contratto originario.

MARANELLO PATRIMONIO SRL

Il Concessionario, potrà **recedere anticipatamente** dal contratto, con un preavviso, comunicato con PEC o raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al Società Maranello Patrimonio S.r.l. di Maranello **almeno 6 (sei) mesi prima** della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione; in tale evenienza non verrà riconosciuto dalla società concedente alcun rimborso per gli interventi effettuati, indennizzo, risarcimento o somma a qualsiasi altro titolo vantato.

Parimenti, alla scadenza naturale della concessione, anche in caso di mancato rinnovo, al concessionario non verrà riconosciuto dalla società concedente alcun rimborso per gli interventi effettuati, indennizzo, risarcimento o somma a qualsiasi altro titolo vantato.

3. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuale per la concessione in uso del bene e per al gestione del servizio è determinato dall'importo offerto dall'operatore economico in sede di gara, oltre IVA di legge se ed in quanto dovuta, in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara di **€ 4.200,00, oltre IVA** di legge per complessivi Euro 5.124,00. Tale valore è stato individuato tenendo conto del Conto Economico presente nella la documentazione di gara, comprensivo di costi, fatturati e ricavi calcolati in via previsionale, da cui emerge un utile d'impresa per il concessionario. Il canone, a partire dal secondo anno di decorrenza economica della concessione, sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione Istat accertata nell'anno precedente. Qualora l'offerta tecnica proponesse un periodo di apertura maggiore dei 6 mesi minimi richiesti dall'amministrazione, il canone verrà adeguato in base al maggior periodo di apertura.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate bimestrali anticipate, entro il 10 di ogni mese, per l'intera durata della concessione, con facoltà della società di aumentarlo in caso di rinnovo dopo i primi 4 anni, previa comunicazione che la società invierà almeno 60 giorni prima della prima scadenza contrattuale. Sull'importo della rata bimestrale anticipata del canone di concessione, non versata entro 60 giorni dalla scadenza, sarà dovuto dal concessionario l'interesse di mora pari al tasso legale in vigore al momento dell'inadempimento, senza che questo comporti per la società concedente rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata inadempienza.

Il canone verrà versato mediante bonifico bancario sul conto indicato dal Concedente, ovvero tramite differenti modalità (es. PagoPA) che verranno illustrate, a cura del Concedente, al momento della stipula del contratto.

Il Concessionario è tenuto a pagare per intero il canone stabilito, qualunque sia l'andamento del servizio e dell'attività in atto, fatto salvo sopraggiunte disposizioni normative o decisioni diverse da parte della società.

Il mancato o parziale pagamento di due delle rate del canone, anche non consecutive, alle scadenze stabilite, costituisce sempre e qualunque ne sia la causa, il concessionario in mora, con facoltà/diritto della società concedente di dichiararlo decaduto dalla concessione/risolvere il contratto, fatto salvo il diritto per il Concedente di proporre ogni azione per la tutela delle proprie ragioni.

Il valore stimato della concessione è pari a € 571.854,00, al netto di IVA e/o altre imposte di legge e/o iva, così determinato:

- € 239.410,00 valore concessione per la durata di anni 4
- € 293.824,00 valore concessione in caso di rinnovo per ulteriori anni 4
- € 38.620,28 valore della proroga tecnica (mesi 6)

MARANELLO PATRIMONIO SRL

Tale valore è puramente indicativo e non impegna in alcun modo il Concedente né costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario.

4. CONCESSIONE IN USO DEL BENE – MODALITA' DI GESTIONE DEL BENE

Le caratteristiche del fabbricato sono descritte nella "Relazione tecnico illustrativa" presente tra la documentazione di gara. **I locali vengono consegnati al concessionario dotati delle certificazioni impiantistiche necessarie e a norma. Partecipando alla presente gara, il Concessionario dichiara di avere visionato i locali e di accettare gli stessi nello stato in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, vizi e difetti e li ritiene idonei all'uso.**

Il Concessionario s'impegna a mantenere l'immobile concesso in uso in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte concedente.

MANUTENZIONE ORDINARIA

E' fatto obbligo per il concessionario registrare ogni manutenzione ordinaria, in particolare quella relativa agli impianti elettrici e gas, fognari, idrici, in un apposito registro da conservare presso lo stabile da mettere a disposizione dell'amministrazione, della società e delle autorità competenti per gli appositi controlli. In particolare le manutenzioni da effettuare a titolo indicativo e non esaustivo da parte di ditte specializzate dovranno essere le seguenti, tutte da segnare su apposito registro cartaceo da conservarsi presso la struttura e da esibire alle autorità in caso di richiesta:

- Verifica biennale impianti di terra eseguito da ente certificato ed inoltro della comunicazione a Enti Preposti (INAIL ed AUSL), come da DPR 462/2001;
- Verifica normativa CEI 64/8 art. 86 Dlgs 81/08: verifica corretto funzionamento impianto di terra (biennale); verifica corretto funzionamento illuminazione di emergenza (semestrale); verifica del corretto funzionamento degli interruttori di protezione (semestrale per mezzo del pulsante di TEST, annuale per mezzo di strumento per verificare il corretto tempo e corrente di intervento); prova di continuità ed isolamento dei conduttori di terra;
- Verifica semestrale estintori (almeno 1 da conservare presso la struttura);
- Spurgo almeno 1 volta all'anno e comunque ogni qual volta vi fosse necessità;
- Verifica corretto funzionamento impianti idrico: al bisogno
- Manutenzione annuale impianto di riscaldamento in tutte le sue componenti con rilascio di apposita attestazione da parte della ditta incaricata.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le manutenzioni straordinarie sono a carico del concedente, fatto salvo che tali manutenzioni siano dovute alla mancata effettuazione delle manutenzioni ordinarie da parte del concessionario, a negligenza o ad altre responsabilità in capo al concessionario stesso. Le richieste di manutenzione dovranno essere preventivamente richieste alla società per consentire le adeguate valutazioni e la programmazione degli interventi. E' facoltà per il concessionario realizzare opere di manutenzione straordinaria a scomputo del canone di affitto solo a seguito di formale autorizzazione della Giunta comunale e secondo le modalità da essa stabilite.

In caso in cui il concessionario voglia apportare all'immobile migliorie ed addizioni sia di natura edile che impiantistica durante gli anni di concessione, egli vi provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate, ma comunque previa autorizzazione della Giunta Comunale. Eventuali richieste di modifiche al

MARANELLO PATRIMONIO SRL

locale da parte del concessionario potranno essere effettuate solo previa autorizzazione del Società Maranello Patrimonio S.r.l. , dal concessionario stesso ed a sue spese e non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento o rimborso spese.

Gli arredi esterni dovranno essere forniti da parte del nuovo concessionario con oneri a proprio carico, fermo restando che per gli aspetti estetici e di decoro, questi dovranno essere preventivamente concordati con la società concedente. La proprietà degli arredi rimane del concessionario.

Il Concessionario dovrà provvedere in proprio alla messa in opera delle attrezzature e degli arredi necessari per l'allestimento del bene e del perfetto funzionamento del servizio di somministrazione di alimenti e bevande. Dovrà quindi allestire la cucina con tutte le attrezzature che riterrà necessario al funzionamento della stessa e per il servizio richiesto.

Il concessionario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le opere di adeguamento dell'immobile volte al miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori, in conformità alle vigenti norme legislative, regolamentari e dei contratti collettivi di lavoro, previa espressa autorizzazione della società concedente.

I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e completi di tutti gli adempimenti richiesti dalle norme vigenti con oneri a carico del concessionario e i soggetti affidatari dei lavori dovranno operare nel rispetto dei contratti di lavoro e delle norme sulla sicurezza del lavoro.

La violazione degli obblighi di mantenimento dell'immobile in buono stato posti in capo al concessionario implica la facoltà della società concedente di dichiarare la risoluzione della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto della società concedente stessa al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione.

ARREDI E ATTREZZATURE

Il concessionario dovrà provvedere a acquistare, a proprie cura e spese, tutte le attrezzature e gli arredi che ritiene opportuni e necessari per lo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, senza che questo comporti alcun rimborso o indennizzo da parte della società. La proposta di arredi e attrezzature dovrà essere presentata alla società prima della stipula del contratto e autorizzata dall'amministrazione. I costi derivanti da eventuali ricertificazioni di impianti o modifiche alla struttura/ fabbricato dovute alla necessità di avere attrezzature specifiche sono a carico esclusivo del Concessionario. Prima dell'installazione di ogni nuova attrezzatura, questa deve essere comunicata ed autorizzata dal Comune/società ai soli fini delle ricadute impiantistiche/edili che questa potrebbe avere ed alla necessità di ricertificazione degli impianti stessi, con costi comunque a carico del concessionario. Gli arredi dovranno essere decorosi, di buon gusto e in linea con il contesto e andranno preventivamente autorizzati dall'amministrazione con atto di Giunta o previa autorizzazione Dirigente.

UTENZE

Il concessionario, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, tassa sui rifiuti solidi urbani ed ogni altra imposta prevista per legge; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo. Al termine del contratto il conduttore si impegna a non chiudere le utenze, ma a volturarle al Comune di Maranello o alla società Maranello Patrimonio S.r.l..

VERIFICHE DI CONFORMITA' E FACOLTA' DI ISPEZIONE

MARANELLO PATRIMONIO SRL

Durante il periodo di validità della concessione, il Concedente ha facoltà di procedere in ogni momento a verifiche tecniche ed igieniche, sia con riguardo ai cibi ed alle bevande somministrate che alla cura e alle pulizie dei locali e delle attrezzature. Ha inoltre facoltà di effettuare, tramite proprio personale o personale specializzato all'uopo incaricato, ispezioni e sopralluoghi al fine di verificare che il concessionario abbia provveduto e provveda nel tempo, ai propri obblighi manutentivi.

CONSEGNA E RICONSEGNA DEL BENE

Il concessionario si impegna ad aprire l'esercizio al pubblico entro 150 (centocinquanta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, pena il pagamento di una penale pari a euro 300,00 (trecento/00) al giorno, per ogni giorno di ritardo sul termine previsto, tramite rivalsa sulla fideiussione che dovrà essere prestata a garanzia degli impegni assunti; la società concedente, decorsi inutilmente 30 gg dal termine di apertura previsto, si riserva la facoltà di risolvere il contratto.

Della consegna degli spazi oggetto di concessione ne sarà dato atto in apposito verbale.

Alla data di cessazione del contratto di concessione, il conduttore consegnerà puntualmente alla società tutti i locali in buono stato locativo, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, sotto pena del risarcimento dei danni, mediante sottoscrizione di puntuale verbale di riconsegna dell'immobile. I locali dovranno essere riconsegnati privi di persone o cose, compresi eventuali arredi installati dal concessionario. Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal conduttore relativi ad impianti fissi si considerano acquisiti in proprietà della società, mentre il concessionario potrà smobilitare gli impianti eventuali mobili installati da lui stesso e strettamente funzionali alla propria attività. Non potrà rimuovere rivestimenti, pavimenti, porte, serrande ed eventuali infissi installati a o ogni elemento che possa cagionare un danno o l'inagibilità dei locali stessi. La rimozione degli arredi del concessionario non deve comportare il danneggiamento dei rivestimenti ed i locali devono essere consegnati in maniera tale consentirne il riutilizzo immediato. In caso contrario la società si rivarrà sulle garanzie prestate, oltre a riservarsi la facoltà di richiedere il risarcimento dei danni. Al termine del contratto il conduttore si impegna a non chiudere le utenze, ma a volturarle al Comune di Maranello o alla società Maranello Patrimonio S.r.l.. Qualora alla scadenza della presente concessione non provveda alla riconsegna dei locali liberi e sgomberi da persone e cose, il concessionario sarà ritenuto unico responsabile di tutti i danni diretti e indiretti arrecati alla società in conseguenza del suo comportamento.

MANLEVA E RESPONSABILITA'

Il concessionario è costituito responsabile degli spazi concessi in uso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo, o dei suoi dipendenti, o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne la Maranello Patrimonio S.r.l. da ogni pretesa al riguardo. Esonera espressamente la Maranello Patrimonio S.r.l. da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il concessionario si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

5. OCCUPAZIONE AREA ESTERNA

L'autorizzazione all'occupazione dell'area esterna per una superficie complessiva pari a circa 460 mq si intende rilasciata con la sottoscrizione del contratto ed i costi di occupazione si intendono ricompresi nel canone di concessione. Eventuale ulteriore area da

MARANELLO PATRIMONIO SRL

occupare dovrà essere richiesta dal concessionario alla Maranello Patrimonio S.r.l. secondo le modalità ed i costi disciplinati dal Regolamento summenzionato.

6. CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

La concessione del servizio di pubblico esercizio che verrà insediata dovrà riguardare la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande, senza configurare l'attività come attività di ristorazione complessa.

Lo svolgimento dell'attività del concessionario dovrà realizzarsi conformemente ai contenuti dei progetti di gestione e di modalità di effettuazione del servizio, presentati in sede di gara, e nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene, sanità e commercio e relativa disciplina afferente l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ex L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e D.Lgs. 114/1998, D.Lgs. 59/2010 e ss.mm.ii..

Il concessionario si obbliga ad ottenere, a proprie cura e spese, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie allo svolgimento delle attività previste, anche in conformità alle autorizzazioni complessive della struttura, con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite.

L'esercizio di tale attività è da considerarsi vincolato ai locali oggetto della presente concessione e ne è vietato il trasferimento in altra sede.

Il concessionario in virtù del contratto sottoscritto, provvederà a presentare segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi art.8 L.R. E.R. 14/2003 in zona non soggetta a tutela (Scia Unica per l'esercizio di attività di bar , ristoranti e altri esercizi di somministrazione alimenti e bevande IN ZONA NON SOGGETTA A TUTELA- AVVIO).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

APERTURA ANNUALE: la concessione prevede che l'attività rimanga aperta almeno **6 mesi l'anno, fatto salvo eventuali periodi aggiuntivi offerti in sede di gara.** E' fatto divieto la chiusura discrezionale del gestore per un periodo superiore ai 15 giorni consecutivi, pena la revoca della concessione, fatto salvo situazioni di emergenza straordinarie da concordarsi con l'amministrazione e/o la società.

UTILIZZO DEL LOCALE BAGNO: il locale è dotato di un bagno disabili che deve essere messo a disposizione del pubblico, eventualmente mediante la dotazione di apposita chiave. E' fatto divieto l'utilizzo del bagno esclusivamente per i clienti del locale. La manutenzione ordinaria, le pulizie quotidiane, le dotazioni e i materiali di consumo sono a carico dell'aggiudicatario.

APERTURA SETTIMANALE – ORARIO: la concessione prevede, per l'attività che si andrà ad insediare, un'apertura minima obbligatoria di n. 36 ore a settimana, fermo restando l'offerta aggiuntiva di ore presentato dal concessionario in sede di gara in caso di aumento delle ore di apertura, come meglio specificato nel disciplinare.

ORARIO: nel periodo estivo (giugno-settembre) l'attività potrà rimanere aperta al massimo fino alle ore 24,00 per le giornate di venerdì e sabato e fino alle 23,00 per le restanti giornate ed i restanti mesi.

Variazioni strutturali degli orari e dei giorni di apertura e chiusura indicati, nel corso della durata del contratto, dovranno essere autorizzate dall'amministrazione e/o dalla società.

MARANELLO PATRIMONIO SRL

Il concessionario si impegna ad utilizzare gli spazi oggetto di concessione esclusivamente per lo svolgimento di attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, così come risultante dal progetto di gestione proposto in sede di offerta e in ogni caso a non effettuare attività incompatibili con la natura del bene.

Qualora il concessionario non garantisca l'apertura del servizio di somministrazione nei giorni ed orari di apertura della struttura, tempo per tempo vigenti, la società concedente, fatta salva la possibilità di richiedere danni ulteriori, si riserva di applicare una penale di euro 50,00 per ogni giorno di mancata esecuzione del servizio per il quale non sia stata trasmessa comunicazione motivata con almeno 24 ore di anticipo, fino ad un massimo di Euro 500,00, pena la revoca della concessione.

RELAZIONE SULL'ANDAMENTO DEL SERVIZIO – REPORTISTICA

Il concessionario dovrà trasmettere alla società concedente, su base annuale ed entro 90 giorni solari successivi a ciascun anno di riferimento una relazione sull'andamento del servizio svolto, contenente, informazioni relative alla gestione e all'organizzazione del lavoro, alle attività di formazione del personale, ad eventuali proposte relative al perseguimento degli obiettivi di qualità del servizio e ad eventuali altre problematiche connesse con il servizio stesso.

La relazione deve inoltre contenere i dati economici di gestione per la verifica della conformità al PEF presentato in sede di gara e del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario ai fini del monitoraggio dei rischi.

ALTRI OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga, oltre all'adempimento dei doveri elencati nel presente capitolato e nella restante documentazione di gara, a:

- a) garantire, durante tutto l'orario di apertura della propria attività, che sia sempre presente un addetto che abbia svolto la formazione di Primo Soccorso ai sensi del D.Lgs 81/08 art. 45 e che sia in grado di attivarsi in tempo reale all'interno della struttura nelle situazioni di emergenza. Comunicazione formale degli addetti alla società alla data di sottoscrizione del contratto. Parimenti ogni modifica degli addetti dovrà essere data comunicazione alla società;
- b) svolgere la propria attività applicando nei confronti dei lavoratori, dipendenti o soci, condizioni normative e retributive conformi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e agli accordi sindacali integrativi vigenti e nel rispetto delle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori o soci;
- c) sostenere spese e oneri per le pulizie dei locali assegnati per la gestione del servizio di bar, bagni e delle aree esterne di pertinenza, con adeguato smaltimento dei materiali di risulta;
- d) rispettare tutte le disposizioni vigenti in materia di organizzazione eventi e simili, tenendo indenne la società da qualsiasi responsabilità a riguardo. In particolare il concessionario si impegna a rispettare i limiti acustici imposti dai regolamenti comunali ed a chiedere eventuali deroghe che dovranno essere specificatamente autorizzate dal Comune e dagli enti preposti. Ogni violazione sarà soggetta alle sanzioni di legge;
- e) il Soggetto aggiudicatario della concessione non dovrà avere a proprio carico pendenze debitorie al momento della stipula del contratto, nei confronti del Comune di Maranello e/o della Maranello Patrimonio S.r.l.. Le eventuali pendenze per le quali è stata regolarmente autorizzata la rateizzazione anche da parte di enti terzi, non incidono sulla stipula del contratto. In caso contrario l'Ente si riserva di non addivenire alla stipula del contratto e di scorrere la graduatoria di gara;
- f) il concessionario si impegna a pubblicizzare gratuitamente eventi, iniziative, promozioni del Comune di Maranello e a distribuire ai propri clienti, materiale informativo, brochure pubblicitarie,

MARANELLO PATRIMONIO SRL

volantini e dotazioni che l'amministrazione ritenesse utili per la promozione dei propri servizi, quali ad esempio, distribuzione chiavette per ciclo stazioni.

Sono a carico del concessionario:

- tutti gli oneri fiscali e tributari direttamente o indirettamente connessi e conseguenti all'utilizzo dell'immobile con la sola esclusione di quelli che, per espressa disposizione di legge, gravano sulla proprietà;
- ogni e qualsiasi altro adempimento ed onere necessario a mantenere l'immobile in condizioni di piena usabilità.

7. COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicurativa un'adeguata copertura assicurativa, come segue:

1. **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)**: per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Maranello e la Maranello Patrimonio S.r.l.) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un **massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 (unmilione/00)** per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande, compresi i rischi - ad essi connessi - di intossicazioni alimentari e/o avvelenamenti e/o inquinamenti;
- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione, scoppio di beni del Concessionario o da esso detenuti;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il concessionario si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- danni da inquinamento accidentale;
- danni a mezzi di trasporto sotto carico e scarico.

2. **Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO)**: per infortuni sofferti da: prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un **massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per sinistro ed Euro 1.000.000,00 (unmilione/00)** .

3. **Incendio e rischi accessori per i beni di sua proprietà** (per valore dei beni medesimi) e per la garanzia "Ricorso Terzi": per quest'ultima **massimale non inferiore ad Euro 150.000,00 (trecentomila/00)**.

4. **Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni datigli in concessione dalla Maranello Patrimonio S.r.l.:** mediante garanzia "Rischio Locativo", per un **massimale non inferiore ad Euro 150.000,00**.

Copia delle polizze stipulate dovranno essere consegnate all'ufficio contratti prima della sottoscrizione del contratto di concessione.

MARANELLO PATRIMONIO SRL

Resta in ogni caso inteso che l'ammontare dei danni non assicurati per insufficienza delle polizze prescritte, nonché gli importi eventualmente pattuiti, quali scoperti o franchigie contrattuali, rimarranno ad esclusivo carico del Concessionario.

Il Concessionario è tenuto a garantire la piena operatività delle coperture assicurative richieste senza soluzione di continuità, a pena di immediata risoluzione del contratto, a danno e spese dello stesso, provvedendo puntualmente al pagamento dei premi dovuti e producendo alla società le relative quietanze di pagamento dei premi medesimi, entro i termini di scadenza degli stessi.

Resta convenuto che la società non assume alcuna responsabilità riguardo la perdita o il danneggiamento dei beni portati dal Concessionario o dai terzi nell'ambito dell'esercizio oggetto della Concessione.

8. GARANZIA DEFINITIVA

Il concessionario, contestualmente alla stipulazione del contratto, è tenuto a costituire una garanzia definitiva nella misura del 10% (dieci per cento) del valore complessivo della concessione, a norma dell'art. 103, comma 1, del Codice, a garanzia del puntuale rispetto di tutte le obbligazioni previste dal contratto; tale garanzia sarà svincolata alla scadenza del contratto previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che l'aggiudicatario abbia adempiuto ai suoi obblighi.

Dovrà essere reintegrata dall'aggiudicatario, pena la risoluzione del contratto, qualora durante l'esecuzione del contratto, la società concedente abbia dovuto avvalersene, in tutto o in parte e resterà vincolato fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto.

La fideiussione prevede espressamente le condizioni richiamate dall'art. 103 del D.Lgs 50/2016.

La cauzione verrà svincolata solo al termine della concessione e dopo il saldo di ogni debito residuo, nonché dopo la definizione di qualsiasi controversia con la società.

9. SUBAPPALTO E MODIFICHE CONTRATTUALI

E' ammesso il subappalto nei limiti stabiliti dalle norme vigenti alla data di pubblicazione del bando ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs 50/2016, purché dichiarato in sede di gara. **Il subappalto per intero del servizio di somministrazione di alimenti e bevande è vietato.**

Ai sensi dell'art. 175 D.Lgs 50/2016 è ammessa la successione nel contratto, a seguito di ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, acquisizione o insolvenza, di un altro operatore economico che soddisfi i criteri di selezione qualitativa stabiliti inizialmente, purché ciò non implichi altre modifiche sostanziali al contratto, fatta salva l'autorizzazione della società concedente.

Nel corso della concessione sono ammesse modifiche contrattuali nei casi e nei termini previsti dall'art. 175 del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i. Tutte le eventuali modifiche devono essere autorizzate dal RUP.

La sub concessione dei locali è vietata.

10. PENALI

MARANELLO PATRIMONIO SRL

Il Concedente, potrà applicare una penale di importo variabile da un minimo di € 30,00 ad un massimo di € 500,00, (anche giornalieri in caso di ritardi) a seconda della gravità dell'inadempienza, a titolo meramente esemplificativo nei seguenti casi:

- per ogni inadempienza riguardante il rispetto degli orari minimi di apertura e chiusura dei locali;
- per ogni inadempienza relativa al rispetto di quanto offerto nell'offerta tecnica in sede di gara, anche riguardo alla tipologia, qualità/quantità e al prezzo dei prodotti;
- in caso di esito negativo delle verifiche sullo stato dei luoghi e delle attrezzature;
- inosservanza degli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria di impianti;
- grave compromissione dell'igiene;
- violazione della normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande;
- qualora il concessionario non garantisca l'apertura del servizio di somministrazione nei giorni ed orari di apertura della struttura, tempo per tempo vigenti;
- ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non previsto nel precedente elenco.

Il Concedente invierà un richiamo scritto, a mezzo pec e/o lettera raccomandata a/r, nel quale è fissato un termine per adempiere alle violazioni degli obblighi previsti, contestate al Concessionario.

In caso di mancato adempimento, totale o parziale, entro i termini sopraddetti, il Concedente invierà lettera di diffida a mezzo pec e/o lettera raccomandata a/r, assegnando un ulteriore termine ad adempiere, con previsione dell'applicazione delle penali in caso di omesso adempimento, lasciando impregiudicato in ogni caso, il diritto per il concedente di esperire azione per ottenere il risarcimento di ogni eventuale danno causato dal Concessionario nell'esecuzione del contratto.

Tutte le eventuali penali saranno applicate alla prima rata bimestrale di pagamento utile.

11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, REVOCA E DECADENZA

Oltre a quanto previsto in generale dall'art. 176 del D. Lgs. n. 50/2016 e dal Codice Civile, costituiscono motivo di risoluzione del contratto, prevista diffida ad adempiere da inviarsi tramite pec, i seguenti casi:

- la violazione degli obblighi posti in capo al concessionario di mantenimento dell'immobile in buono stato;
- l'uso dell'immobile da parte del concessionario per usi diversi da quelli contrattualmente stabiliti;
- inosservanza da parte del concessionario di norme, leggi, regolamenti comunali, nonché per ripetute inadempienze degli obblighi concessori;
- chiusura ingiustificata o non autorizzata del locale per più di 30 giorni consecutivi nel corso di un esercizio finanziario;
- mancato o parziale pagamento di due delle rate del canone, anche non consecutive, alle scadenze stabilite.
- emissione di Durc irregolare e/o di riscontrate irregolarità fiscali definitivamente accertate; Il Concessionario sarà soggetto periodicamente alla verifica di regolarità contributiva (Durc) e regolarità fiscale in occasione delle rispettive scadenze (120 gg e 180gg) il Concessionario dovrà provvedere a regolarizzare la propria posizione con gli Enti di competenza (rateizzazione ect..) entro 60 gg, pena la revoca della concessione .

Il Concedente si riserva inoltre la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per sopravvenuti e gravi motivi di pubblico interesse. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 176 del D. Lgs. n. 50/2016.

12. RECESSO DEL CONCESSIONARIO

MARANELLO PATRIMONIO SRL

In caso di recesso, da comunicarsi con preavviso di sei mesi alla Maranello Patrimonio S.r.l., nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennizzo o riconoscimento per gli investimenti effettuati e la società, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la garanzia definitiva. Il Concessionario dovrà provvedere alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo. Qualora la concessione sia risolta per inadempimento del concessionario trova applicazione l'articolo 1453 del codice civile.

13. MODIFICA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA

Il contratto di concessione può essere modificato solo alle condizioni di cui all'art. 175 del Dlgs 50/2016 e ssmii.

14. SPESE CONTRATTUALI

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1 e 4 del DPR 633/72, il contratto è soggetto ad IVA, con aliquota ordinaria.

Il presente contratto sarà sottoposto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26/04/1986 N. 131.

Tutte le spese derivanti ed inerenti al contratto (bolli, tassa registro, diritti di segreteria, ecc.) sono a carico del Concessionario, compreso il rimborso delle spese di pubblicazione del bando di gara e dell'avviso di aggiudicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

16. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi della L. 36/2010 il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136/2010 e successive modifiche.

17. CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del contratto è competente il Foro di Modena, con esclusione della competenza arbitrale.

18. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente disciplinato, si fa rinvio alle norme del D. Lgs. n. 50/2016, del Codice Civile per quanto compatibili e alle disposizioni legislative vigenti in materia.

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi Regolamento Generale sulla Protezione Dati (regolamento UE n. 2016/679) e, in quanto e ove ancora applicabile, del D.lgs.vo 196 del 30 giugno 2003, esclusivamente nell'ambito della gestione della presente concessione.

I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza nel rispetto delle misure di sicurezza.