

**AFFITTO RAMO DI AZIENDA RISTORANTE, DELLA PIZZERIA, DEL BAR E DEL
MARKET DEL CAMPEGGIO PRINCIPINA**

CAPITOLATO D'ONERI

Art. 1 - Oggetto

Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per l'appalto dell'affitto del ramo di azienda relativo al ristorante – pizzeria, un bar ed un market in strutture separate le une dalle altre presso il **CAMPEGGIO PRINCIPINA**.

Sistema s.r.l. è proprietaria del campeggio Principina categoria 2 stelle che ha una estensione di 10 ettari con circa 450 piazzole. All'interno del campeggio sono presenti alcune **strutture a noleggio** così suddivise:

- CASE MOBILI DA 4/6 POSTI LETTO
- ROULOTTES A NOLEGGIO DA 3 / 4 POSTI LETTO
- TENDE A CASETTA DA 3 / 4 / 5 / 6 POSTI LETTO
- TENDE MINI LODGE DA 2 POSTI LETTO

Inoltre nella stagione 2018 abbiamo sottoscritto n°103 contratti stagionali che rappresentano altrettante strutture fisse presenti nel campeggio.

Il Campeggio dispone dei seguenti servizi:

- RECEPTION
- BAR CENTRALE
- RISTORANTE / PIZZERIA con circa 80 coperti
- MINI MARKET
- INFERMERIA

L'apertura per la stagione generalmente è prevista dal 20 aprile al 30 settembre di ogni anno.

Art. 2 -Durata

Il contratto di affitto avrà la durata di una stagione (anno 2024), rinnovabile per ulteriori 2 stagioni (aprile/settembre 2025 e aprile/settembre 2026), a discrezione della stazione appaltante. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione.

Art. 3 Obbligo di sopralluogo

Ai fini della presentazione dell'offerta è fatto obbligo di effettuare il sopralluogo dei locali destinati all'Attività. L'avvenuta presentazione dell'offerta, presupponendo l'esecuzione del sopralluogo, implica la conoscenza dei locali e la valutazione circa la loro piena idoneità all'espletamento dell'Attività.

Art. 4 - Canone

Il canone d'affitto di azienda viene stabilito ed accettato a seguito dello svolgimento della gara.

Art. 5– Modalità di pagamento

Il canone annuo di cui al precedente articolo dovrà essere corrisposto in 3 rate, di eguale importo, ciascuna assoggettata ad I.V.A. da pagare alle date del 30 giugno, 31 luglio e 20 agosto.

L'affittuario dovrà procedere al pagamento del canone di locazione mediante "ordine di bonifico" alla propria banca. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto del ramo di azienda. Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto di azienda, sia il locatore sia il conduttore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto all'affittuario a titolo di avviamento.

Art. 6 – Stato delle strutture Conservazione ed utilizzo delle strutture

Il complesso aziendale comprende le attività commerciali di bar-ristorante e market all'interno della struttura turistica Campeggio Principina ed è costituito da tre strutture separate.

Le attrezzature in dotazione al complesso aziendale sono dettagliate nell'allegato 1, che verrà verificato in sede di sopralluogo.

Sistema srl concede in uso le strutture e le attrezzature connesse nelle condizioni di stato in cui si trovano alla consegna dei beni, come risultante dal relativo "verbale di consegna" che verrà sottoscritto dalle parti.

Il Gestore si impegna a non alterare o comprometterne il regime esistente di idoneità e sicurezza delle strutture e degli impianti rispetto alla normativa in vigore, qualora ciò non avvenga nessuna responsabilità sarà a carico di Sistema s.r.l. Il Gestore prende in carico l'insieme dei beni mobili di cui all'allegato A.

Art. 7. – Conservazione ed utilizzo delle strutture

Il Gestore deve garantire la conservazione del complesso immobiliare con la dovuta diligenza, attivandosi perché siano mantenute e preservate le caratteristiche ora in essere

Articolo 8 - Attività ed obblighi del concessionario

Il Gestore dovrà amministrare il Ramo d'Azienda nel miglior modo possibile. A titolo esemplificativo e non esaustivo il Gestore dovrà provvedere:

- all'approvvigionamento delle derrate e alla preparazione e somministrazione degli alimenti e delle bevande al pubblico, garantendone in ogni caso un adeguato assortimento, oltre che un elevato livello di qualità e freschezza;
- alla gestione e manutenzione delle macchine e delle attrezzature, ed a tutto quanto occorrente per esercitare l'attività;
- alle spese necessarie alla gestione del bar/ristorante e market ed in particolare:
 - a) la pulizia e sanificazione dei locali;
 - b) l'acquisto, lavaggio e mantenimento in buone condizioni delle divise del personale;
 - c) l'acquisto dei materiali di consumo monouso necessari all'espletamento del bar/ristorante e market oggetto del presente capitolato;
 - d) la fornitura di tazzine, stoviglie e di tutto il materiale vario necessario alla gestione e funzionalità del bar/ristorante oggetto del presente capitolato;
 - e) l'installazione di attrezzature e macchinari aggiuntivi che l'impresa ritenga opportuno utilizzare, previa formale autorizzazione di Sistema s.r.l.;
 - f) l'eventuale installazione di apparecchiature telefoniche, fax e informatiche, previa autorizzazione da parte di Sistema s.r.l.;
 - g) le spese per l'acquisto di stoviglie, utensileria, tegameria, attrezzature, arredi e quant'altro necessario per la gestione del bar/ristorante market oggetto del presente capitolato ad integrazione di quanto verrà consegnato da Sistema s.r.l.;
 - h) le licenze, le imposte e tasse inerenti l'attività esercitata, ove necessario;
 - i) i consumi di acqua ed energia elettrica delle strutture;
 - l) la manutenzione ordinaria di tutti i beni che compongono il Ramo d'Azienda;
 - m) la pulizia dell'area di accesso al bar caffetteria;
 - n) farsi carico di tutti gli adempimenti/oneri e responsabilità con riferimento al personale dipendente, sia durante sia dopo la risoluzione del contratto di affitto di ramo di azienda.

Articolo 9 - Responsabilità e Assicurazioni

Il Gestore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi od a Sistema s.r.l. in dipendenza della gestione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi. È obbligo del Gestore, pertanto, munirsi di polizza assicurativa di responsabilità civile, per coprire tutti i rischi per danni a terzi, agli impianti ed alle attrezzature, per un massimale di almeno € 2.500.000,00 presentandone una copia a Sistema s.r.l. al momento della sottoscrizione del contratto. Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi.

Articolo 10 – Controlli

Il Concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

Articolo 11 - Risoluzione del contratto

Sistema s.r.l. potrà procedere alla risoluzione del contratto e provvedere ad affidare il servizio ad altro gestore, a spese di quello inadempiente, trattenendo la cauzione definitiva quale penale, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni, il rimborso di eventuali spese ed il minor guadagno derivante dall'inadempimento de quo, nei seguenti casi:

- violazioni degli obblighi contrattuali; sospensione, abbandono o mancata effettuazione da parte del concessionario del servizio affidato;
- cessione del contratto da parte del gestore, in mancanza dei requisiti previsti dalla legge;
- fallimento del gestore;
- mancato pagamento della prima rata della quota fissa del canone;
- venir meno dei requisiti professionali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il contratto si intenderà risolto "ipso jure", a solo giudizio di Sistema s.r.l. con semplice comunicazione scritta, escludendo qualsiasi pretesa di indennizzo da parte del gestore. In tal caso si procederà all'affidamento al concorrente posto nella posizione successiva in graduatoria.

Articolo 12 - Modalità di riconsegna dei locali

Alla scadenza del contratto, il Gestore dovrà riconsegnare a Sistema s.r.l. il Ramo d'Azienda senza dipendenti, ed i locali facenti parte del ramo di azienda in perfetto stato di pulizia, di funzionamento e di manutenzione, tenuto conto della normale usura dovuta all'utilizzo durante la gestione. Qualora si ravvisassero danni arrecati alla struttura, agli impianti, alle macchine o alle attrezzature di proprietà di Sistema s.r.l., dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, questi verranno stimati ed addebitati interamente al Gestore. Ai fini del risarcimento di tali danni, salva ed impregiudicata ogni ulteriore azione, Sistema s.r.l. potrà rivalersi sulla cauzione di cui all'art. 9.

Articolo 13 - Obblighi normativi relativi alla sicurezza

È fatto obbligo al Gestore, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di "Miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori" di cui al D.lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni. I documenti richiesti dalla normativa di cui sopra devono essere tenuti presso i locali ove si esplica l'attività di bar/ristorante e, se richiesti, devono essere messi a disposizione di Sistema s.r.l. o del personale da questa incaricato. Il Gestore deve predisporre e far affiggere a proprie cure e spese dei cartelli che illustrino le norme principali di prevenzione e antinfortunistica all'interno dei locali di preparazione e cottura/riscaldamento secondo quanto previsto dalle normative vigenti. Il Gestore deve attenersi a tutte le norme previste dal presente capitolato e a tutte le norme di legge in vigore in materia di ristorazione collettiva. In particolare, l'impresa si impegna a far rispettare agli utenti il divieto di fumare nel locale bar /ristorante e market.

Articolo 14 - Controversie

Per tutte le controversie nascenti dall'interpretazione del presente documento e dalla esecuzione dell'Affitto sarà esclusivamente competente il Foro di Grosseto

SISTEMA SRL
IL DIRETTORE GENERALE
Dr. Alberto Paolini