

**COMUNE DI TRIESTE  
AREA EDUCAZIONE, UNIVERSITA', RICERCA  
CULTURA E SPORT**

**Concessione della Bottega del Vino e del bar sul Bastione  
Veneto siti all'interno del Castello di San Giusto**

**SCHEMA DI CONCESSIONE - CONTRATTO**

**Art. 1 – Oggetto della concessione**

Il presente capitolato ha come oggetto la concessione dei locali della Bottega del Vino e del bar sul Bastione Veneto siti all'interno del Castello di San Giusto di Trieste, di cui alle planimetrie allegate sub. I, per l'attività specificata nell'art. 2.

La concessione è disposta allo scopo di valorizzare il comprensorio del Castello di San Giusto, da alcuni anni riaperto al pubblico dopo una complessiva ristrutturazione.

Il sito ha un valore storico – culturale ed è vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il Castello comprende, al suo interno, il Civico Museo del Castello di San Giusto e il Lapidario Tergestino.

Si forniscono di seguito i dati di affluenza al Castello di San Giusto relativi agli ultimi tre anni:

- anno 2011: visitatori 57.333

- anno 2012: visitatori 49.239

- anno 2013: visitatori 59.942.

**Art. 2 – Consistenza dei locali oggetto della concessione**

La concessione riguarda:

- a) la Bottega del Vino con una superficie utile di mq 200 al piano terra e di mq 230 al primo piano. La superficie relativa ai servizi è di circa mq 235.  
All'interno della Bottega del Vino non è ammessa alcuna forma d'intrattenimento.

Il locale ha come pertinenza lo spazio esterno del Bastione Latio per complessivi mq 875, da attrezzare.

All'esterno il concessionario potrà svolgere, ottenute le necessarie abilitazioni/autorizzazioni disciplinate da specifica normativa di settore, attività di intrattenimento o pubblico spettacolo.

- b) i locali del bar sul Bastione Veneto, che hanno una superficie totale di mq 54,91 ed hanno come pertinenza lo spazio esterno, di mq 200, sul Bastione Veneto, per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del complesso museale del Castello di San Giusto;

Entrambi i locali sono dati in concessione nello stato in cui si trovano e sono sprovvisti di arredi ed attrezzature necessarie allo svolgimento del servizio alla cui fornitura dovrà provvedere il concessionario con oneri a suo carico.

Il progetto di arredo della cucina e degli altri locali della Bottega del Vino e del bar, comprese le pertinenze esterne, dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune, essere adeguato all'attività svolta e rispettare comunque le disposizioni di legge inerenti i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e i vincoli previsti per la tutela dei Beni culturali, unitamente alle prescrizioni del Certificato di Prevenzione Incendi, non modificando alcun fattore che incida sull'efficacia dello stesso Certificato.

Sono a carico del concessionario anche eventuali lavori di adeguamento, completamento o miglioramento dei locali e degli impianti tecnologici che si rendessero necessari per l'avvio dell'esercizio o che il concessionario ritenesse utili per l'attività sia nella parte interna che esterna della Bottega del Vino e del bar sul Bastione Veneto. In tal caso il concessionario dovrà a sua cura e spese ottenere tutte le autorizzazioni e porre in essere tutti gli adempimenti previsti dalla legge per la realizzazione dei lavori. Gli impianti e le apparecchiature dovranno sottostare a tutti i canoni di sicurezza previsti dalle vigenti norme in materia e dovrà essere, inoltre, presentata al Comune la relativa Dichiarazione di Conformità ai sensi della legge n. 46/90 e del D.M. 37/08 e successive modificazioni ed integrazioni per ogni nuova installazione o modifica eseguita.

Il progettista e il direttore dei lavori relativi agli impianti e alle opere edili dovranno essere abilitati secondo le norme vigenti.

Ogni intervento dovrà essere autorizzato dal Comune, il quale potrà richiedere modifiche. Al termine dei lavori dovrà essere consegnata al Comune la documentazione tecnica in copia e, al termine della concessione, i relativi originali.

Il Comune può effettuare, in qualunque momento, dei controlli in loco per verificare che la realizzazione dei lavori e l'allestimento dei locali e delle aree di pertinenza avvenga nel rispetto del presente capitolato, nonché per verificare che il concessionario provveda alla manutenzione dei locali, degli impianti e delle attrezzature, come indicato nell'art. 12.

In caso di inosservanza troverà applicazione il procedimento di diffida ed eventuale revoca della concessione di cui all'art. 21.

### **Art. 3 – Disposizioni generali**

Il concessionario al fine dell'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande all'interno dei locali oggetto della concessione, disciplinata dal presente atto, dovrà presentare la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), secondo quanto previsto dalla normativa vigente, al competente Ufficio del Comune di Trieste.

Dovrà essere consegnata alla Direzione dell'Area Educazione, Università, Ricerca, Cultura e Sport la ricevuta comprovante la presentazione della S.C.I.A..

Nello stesso modo dovrà essere comunicata ogni modifica, sospensione, ripresa, cessazione, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

Il concessionario è obbligato all'osservanza della normativa in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed è responsabile di ogni violazione.

La mancanza o la perdita a qualsiasi titolo dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande comporterà la decadenza della concessione e la conseguente cessazione dell'attività.

Il concessionario riconosce che alla cessazione della concessione, per qualsiasi causa, verrà a cessare altresì la possibilità di esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande nei locali della Bottega del Vino e nel bar sul Bastione Veneto e si impegna a non vantare in proposito alcun diritto o pretesa.

#### **Art. 4 – Altri spazi del Castello di San Giusto**

Altri spazi esterni del Castello di San Giusto, diversi da quelli dati in concessione, riamangono nella piena disponibilità del Comune di Trieste e potranno essere concessi su specifica richiesta.

#### **Art. 5 - Sicurezza**

La capienza massima del Castello di San Giusto è indicata nel CPI, di cui verrà consegnata copia al concessionario, che non dovrà essere in nessun caso superata anche in compresenza di attività di ristorazione e spettacolo, compreso il caso in cui gli spettacoli siano organizzati/autorizzati dal Comune.

A tal fine vi dovrà essere una reciproca preventiva comunicazione, sia da parte del Comune che del concessionario delle attività che verranno svolte al Castello e verranno concordate, in forma scritta, le modalità per il controllo dell'affluenza di pubblico, tenuto conto del numero massimo di capienza della struttura.

Con riferimento ai soggetti di cui all'art. 16, ai locali, agli impianti negli stessi esistenti e ad ogni attività disciplinata dal presente contratto il concessionario assume tutti gli obblighi e le responsabilità disciplinate dalla vigente normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro ed antincendio tenendo indenne il Comune da ogni pretesa a riguardo da chiunque ed in qualunque tempo avanzata.

In particolare il concessionario deve nominare e comunicare al Comune il nominativo del datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 s.m.i. e dare tempestiva attuazione ad ogni tipo di prescrizione in materia di sicurezza e di antincendio emanata dalle competenti autorità.

Il Comune si riserva di effettuare ogni tipo di controllo relativo al regolare adempimento degli obblighi derivanti al concessionario in ragione dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo.

Il concessionario è obbligato a comunicare per iscritto il contenuto del presente articolo al personale dipendente, ai soci o altri incaricati, adibiti a qualunque titolo alle attività previste nel presente capitolato.

#### **Art. 6 – Durata**

La presente concessione avrà decorrenza dalla data di consegna dei locali indicati all'art. 1 al concessionario ed avrà validità per anni 9 (nove). Alla scadenza la concessione si intenderà risolta senza necessità di disdetta, che si intende data ed accettata sin d'ora per effetti del Codice Civile.

## **Art. 7 - Corrispettivo della concessione**

Il canone, che verrà determinato in base all'offerta presentata in sede di gara, è corrisposto in rate mensili anticipate.

Il Comune, ai sensi dell'art. 9 del D.L. 22.06.2012, n. 83 convertito con L. 07.08.2012, n. 134, espressamente dichiara di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA del canone oggetto del presente contratto con aliquota ordinaria, IVA che dovrà essere pagata in aggiunta al canone offerto.

Il canone sarà soggetto, a decorrere dal secondo anno, e dalla stessa data di ogni anno successivo, alla rivalutazione automatica nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'Istat (Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, riferito all'anno precedente), senza obbligo di richiesta scritta da parte del Comune.

Il mancato puntuale pagamento per qualsiasi causa dipendente dal concessionario, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il concessionario stesso.

Il mancato pagamento di due mensilità consecutive potrà comportare la revoca della concessione, fatta salva l'escussione della cauzione.

I pagamenti dei canoni si intendono sempre effettuati a copertura delle rate insolute più arretrate e senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del concessionario stesso per il recupero di importi non corrisposti.

In caso di revoca della concessione per inadempienza del concessionario, le quote di canone già versate vengono incamerate a titolo di penale, impregiudicato l'obbligo del concessionario a rifondere gli eventuali maggiori danni. Eventuali pretese del concessionario non potranno venir compensate con i canoni, ma dovranno essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

## **Art. 8 – Tracciabilità dei flussi finanziari**

Il concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità di flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche ed integrazioni anche nei confronti delle ditte fornitrici e subappaltatrici per tutta la filiera di approvvigionamento.

Il concessionario si impegna a dare immediata comunicazione al Comune di Trieste e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della Provincia di Trieste della notizia dell'inadempimento della propria controparte degli obblighi di tracciabilità finanziaria.

## **Art. 9 - Miglioramenti ed addizioni**

Senza la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune e nel rispetto delle prescrizioni da questo impartite, al concessionario è fatto divieto:

- a) di variare, anche in parte, la destinazione degli ambienti avuti in consegna;
- b) di darli, anche parzialmente e a qualsiasi titolo, in godimento a terzi;
- c) di apportarvi modificazioni, innovazioni ed addizioni.

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile ed in base all'obbligo della manutenzione straordinaria definito dalla presente concessione, tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza nocumento, eventualmente apportati dal concessionario, anche con l'autorizzazione scritta del Comune, rimangono a beneficio di quest'ultimo senza costituire per il concessionario diritto a compensi o rimborsi.

Resta ferma la facoltà per il Comune di pretendere, senza obbligo di corrispondere indennizzi, che il concessionario rimuova eventuali addizioni o miglioramenti non autorizzati dal Comune, riportando l'immobile, prima della sua restituzione, allo stato pristino; qualora il

concessionario non vi provveda a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, le relative opere vengono eseguite dal Comune, con diritto di rivalsa nei confronti del concessionario stesso e con facoltà di incamerare la cauzione per l'importo corrispondente al costo dei lavori.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si sono verificati senza colpa grave del concessionario.

#### **Art. 10 - Accesso al comprensorio del Castello di San Giusto e particolari divieti all'interno dello stesso**

Il Comune provvede al controllo dell'accesso e alla sorveglianza del comprensorio del Castello di San Giusto nell'orario che attualmente si articola nel seguente modo: dal 1 aprile al 31 ottobre dalle ore 10.00 alle 19.00 e dal 1 novembre al 31 marzo dalle ore 10.00 alle 17.00 con chiusura nelle giornate del 25 dicembre e 1 gennaio.

Detto orario potrà essere modificato dal Comune, che provvederà a comunicarlo tempestivamente al concessionario.

Durante l'orario di apertura indicato ai commi precedenti le persone che entrano nel comprensorio del Castello dichiarando di recarsi al ristorante della Bottega del Vino riceveranno una tessera, fornita dal concessionario, che darà il diritto ad entrare, con esclusione della visita alle sedi museali, sulla quale verrà apposto un timbro da parte del concessionario a conferma di essersi recato nella Bottega del Vino. La tessera dovrà essere restituita all'uscita. Nel caso in cui non sia stato apposto il timbro sulla tessera, la persona dovrà pagare il biglietto d'ingresso al Castello.

I fruitori dei bar dovranno pagare il biglietto d'ingresso.

Negli orari di apertura del ristorante oggetto della presente concessione, che non rientrano negli orari di apertura del comprensorio del Castello di San Giusto da parte del Comune, il concessionario dovrà provvedere alla sorveglianza del comprensorio di norma mediante il posizionamento di almeno una persona all'ingresso del Castello, nel caso venga utilizzata l'entrata principale, o all'entrata di Viale della Rimembranza, salvo ulteriore potenziamento della sorveglianza, se richiesto dal Comune, in particolari situazioni.

In ogni caso dovrà essere garantito che le persone che usufruiscono del servizio di ristorazione non rechino danni all'immobile. Alla chiusura dei locali dovrà essere effettuato un giro d'ispezione per verificare che non vi siano persone all'interno del comprensorio del Castello di San Giusto.

E' vietato accedere e parcheggiare all'interno del Castello con automobili o altri mezzi anche solo per il carico/scarico, salvo eccezioni particolari, puntualmente concordate con il Comune.

Per il carico e scarico delle merci dovrà essere utilizzato il montacarichi con l'entrata su Viale della Rimembranza.

#### **Art. 11 - Altri oneri a carico del concessionario**

Sono a carico del concessionario tutti i canoni e i consumi relativi alle utenze per le forniture di energia elettrica, acqua, gas e telefono.

Il concessionario provvede a sua cura e spese all'intestazione a proprio nome delle utenze elettrica, del gas e telefonica e sono a suo carico gli oneri per l'installazione dei contatori.

Per quanto concerne il consumo dell'acqua sarà utilizzato un contatore a diffalco e il relativo importo verrà corrisposto al Comune.

Sono, inoltre, a carico del concessionario le spese relative alla gestione calore e i relativi consumi.

## **Art. 12 - Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Il concessionario si obbliga a mantenere in buone condizioni la struttura ed i beni in essa presenti per tutta la durata della concessione.

Il concessionario si farà carico, tempestivamente e a sue complete spese, della manutenzione ordinaria effettuando tutte le attività e le operazioni necessarie in modo da garantire il mantenimento della funzionalità e della sicurezza dei beni ed evitare il deperimento delle strutture.

Il concessionario dovrà eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti in uso esclusivo, dell'arredamento, delle attrezzature e delle apparecchiature necessarie per l'effettuazione del servizio di bar e ristorante e provvedere alla costante messa a norma dei locali in uso, dei macchinari e delle apparecchiature elettriche in genere.

La manutenzione straordinaria della struttura, salvo quanto indicato nel comma precedente, rimane a carico del Comune semprechè i relativi interventi non siano imputabili ad incuria o negligenza del concessionario, ad eccezione dei ripristini delle pitturazioni murali, che nel caso specifico, vista la particolare datazione dell'immobile, devono per estensione essere equiparate a manutenzione ordinaria, e pertanto a carico esclusivamente del concessionario. Alla luce della destinazione d'uso (somministrazione alimenti), nei locali deve essere garantito il perfetto grado di salubrità ed igiene e tali specifici interventi manutentivi devono essere realizzati con le medesime pitture, per tipologia e colore, applicando la normativa EN 13300, non appena le pitture esistenti danno luogo a desfogliamento.

Il concessionario è tenuto a segnalare immediatamente all'Amministrazione comunale eventuali danni agli immobili e alle strutture, isolando eventuali pericoli per gli utenti.

Il concessionario dovrà comunicare semestralmente al Comune gli interventi di ordinaria manutenzione e di straordinaria manutenzione di sua competenza, che sono stati effettuati.

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria e di quella straordinaria a carico del concessionario, come indicata nel presente articolo, vi provvede il Comune con diritto di rivalsa verso il concessionario inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto previsto nell'art. 21.

La pulizia dei locali e delle relative pertinenze esterne è a carico del concessionario.

E' a carico del concessionario la tassa di smaltimento rifiuti prodotti durante la gestione e in genere qualsiasi altro tributo, imposta, tassa o diritto inerente all'attività.

## **Art. 13 - Inizio del servizio**

Il servizio indicato nella presente concessione dovrà avere inizio entro il termine perentorio di due mesi dalla consegna dei locali.

La consegna dei locali avverrà a seguito di formale convocazione del concessionario. Verrà redatto il verbale di consegna dei locali, degli arredi e delle relative chiavi, in duplice copia, sottoscritto in contraddittorio dal concessionario e dal responsabile del Comune.

Al concessionario verranno consegnate, mediante apposito verbale, anche le chiavi del Castello, che dovranno essere conservate con cura e della cui custodia il concessionario è responsabile.

Copia delle chiavi dei locali è conservata presso il Comune per consentire visite ispettive e la presenza di addetti comunali o di ditte incaricate dal Comune stesso in caso di interventi urgenti di forza maggiore. Nel caso in cui il concessionario sostituisse le serrature dei locali, copia delle chiavi dovrà essere consegnata al Comune.

## **Art. 14 - Obblighi del concessionario relativamente all'esercizio dell'attività**

E' fatto obbligo al concessionario:

- di ottenere le autorizzazioni ed abilitazioni igienico sanitarie previste dalla normativa vigente e garantire adeguate condizioni igienico sanitarie dei locali attenendosi scrupolosamente, in materia di igiene e sanità pubblica, a tutte le norme e disposizioni emanate dall'autorità competenti, rendendosi responsabile di ogni inosservanza sia in sede civile che penale;
- di accertarsi che i generi di consumo siano genuini e della migliore qualità;
- di curare che l'esercizio sia sempre fornito di tutto quanto necessario per la migliore esecuzione del servizio;
- di asportare le immondizie depositandole nei cassonetti posti al di fuori del Castello di San Giusto;
- di assumere, se necessario, il personale idoneo ed impiegare un numero adeguato di addetti per l'attività della Bottega del Vino e del bar sul Bastione Veneto;
- di fornire a tutto il personale indumenti di lavoro come prescritto dalle norme vigenti in materia d'igiene da indossare durante le ore di servizio e disposizioni di protezione individuale previsti dalla normativa sulla sicurezza;
- di rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno per fatto proprio o dei collaboratori o dei dipendenti, anche colposo;
- di comunicare tempestivamente al Comune qualsiasi variazione dell'assetto societario che riguardi i legali rappresentanti o la forma giuridica della società o dell'impresa.

## **Art. 15 - Modalità di svolgimento del servizio**

La somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere assicurata per tutto l'anno solare e il ristorante della Bottega del Vino potrà essere chiuso solo secondo le modalità da concordare con il Comune e il relativo orario dovrà essere preventivamente comunicato alla Direzione dell'Area Educazione, Università, Ricerca, Cultura e Sport.

Il bar sul Bastione Veneto dovrà garantire il servizio nell'orario di apertura al pubblico del Castello di San Giusto.

In ogni caso l'orario del servizio del ristorante e del bar dovrà essere stabilito in ottemperanza alle disposizioni vigenti nel settore dei pubblici esercizi.

L'orario deve essere reso noto al pubblico con l'esposizione di apposito cartello, ben visibile.

E' facoltà del Comune prescrivere oneri e modalità di prestazione del servizio in occasione di eventi organizzati dal Comune di Trieste all'interno del Castello di San Giusto o particolarmente significativi per il Comune.

## **Art. 16 - Personale**

Per il personale dipendente il concessionario deve, a sua completa cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia retributiva, previdenziale, assicurativa ed antinfortunistica con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e dignità dei lavoratori.

Il concessionario è obbligato ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni assicurative, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro, vigenti durante l'esecuzione dell'attività di cui trattasi.

Il concessionario si impegna a trasmettere al Comune l'elenco completo dei nominativi del personale impiegato nell'ambito della presente concessione.

Il Comune si riserva di effettuare controlli ed ha facoltà di acquisire ogni notizia o documentazione in merito al corretto adempimento delle disposizioni normative in materia di assicurazioni sociali, prevenzione degli infortuni e sicurezza sul posto di lavoro, di richiedere gli accertamenti del caso ai competenti Uffici e di trasmettere copia della presente convenzione all'Agenzia delle Entrate, all'Ispettorato del Lavoro, all'INPS, all'INAIL e ad ogni altro ente che possa averne interesse.

Del contenuto di tale articolo è fatto obbligo al concessionario di dare notizia scritta a tutto il personale dipendente ed ai soci.

Tutto il personale adibito a compiti previsti per lo svolgimento dell'attività in parola dovrà essere in regola con le norme di legge e dovrà mantenere in ogni circostanza un comportamento irreprensibile nei riguardi dei clienti. Il concessionario è tenuto ad assumere idonei provvedimenti disciplinari a carico dei suoi dipendenti/incaricati che non osservassero una condotta irreprensibile, anche a seguito di segnalazione da parte del Comune, prevedendo anche l'allontanamento dalla struttura e dal servizio nei casi di particolare gravità.

Il Comune è manlevato da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta relativamente ad eventuali danni al personale in questione, nonché relativamente ad eventuali danni provocati a cose o persone dal personale medesimo nell'espletamento delle attività oggetto della presente concessione.

#### **Art. 17 - Adempimenti finali**

Il concessionario si obbliga a far buon uso dei beni ricevuti e a restituirli, al termine della concessione, liberi da impegni, sequestri o altri oneri.

Al termine del contratto il concessionario dovrà restituire i locali, gli impianti fissi e i mobili di proprietà del Comune in perfetta efficienza e nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deperimento.

Il concessionario potrà liberamente disporre delle attrezzature, suppellettili e beni mobili di sua proprietà senza che il Comune o eventualmente il nuovo concessionario abbiano l'obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo e sempre che ciò possa avvenire senza nocumento dell'immobile. Egli è obbligato a rimuoverli e qualora non vi provveda a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, vi provvede il Comune con diritto di rivalsa nei confronti del concessionario stesso e con facoltà di incamerare la cauzione per l'importo corrispondente al costo dei lavori.

#### **Art. 18 – Cauzione**

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali previsti a carico del concessionario, quest'ultimo versa presso il Tesoriere del Comune di Trieste un deposito cauzionale definitivo, pari al 10% del canone complessivo, entro 10 giorni dalla data di avvenuta assegnazione. Il deposito potrà essere sostituito da presentazione di polizza fidejussoria o fideiussione bancaria.

La polizza fidejussoria dovrà riportare la clausola espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni, il Comune può in qualunque momento, con l'adozione di un atto amministrativo, trattenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal contratto e quanto dovuto per l'applicazione di eventuali penalità.



Tale clausola dovrà essere esplicitamente riportata nella polizza fideiussoria o nella fideiussione bancaria.

In tale caso il concessionario rimane obbligato a reintegrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro quindici giorni dalla data di notificazione dell'atto amministrativo di cui al comma 3 del presente articolo.

La suddetta somma non potrà mai venir computata dal concessionario in conto canone e verrà restituita allo stesso al termine della concessione, dopo la riconsegna dei locali, se tutti gli obblighi contrattuali risulteranno regolarmente adempiuti e, comunque, dopo rimessa ogni e qualsiasi eccezione inerente e conseguente alla presente concessione.

## **Art. 19 - Assicurazioni**

Il concessionario è responsabile di tutti i danni che, in relazione all'attività svolta, possono derivare a persone e cose (beni immobili, impianti, mobili del Comune o di soggetti terzi).

A tal fine il concessionario, a proprie cura e spese, deve munirsi di idonea copertura assicurativa presso una o più imprese assicuratrici di primaria importanza, contro ogni possibile danno causato a persone o a cose, anche se derivante da incendio e rischi assimilabili, in relazione all'oggetto della presente concessione.

I massimali di polizza non possono essere inferiori a:

- persone e terzi Euro 3.000.000,00
- cose Euro 3.000.000,00

Il concessionario è tenuto ad inviare al Comune copia del contratto di assicurazione e a fornire la documentazione di ogni successiva modifica e di ogni versamento del premio effettuato per il rinnovo periodico della stessa.

Rimane ferma comunque l'intera responsabilità del concessionario anche per gli eventuali maggiori danni, eccedenti i suddetti massimali.

## **Art. 20 - Applicazione di penale**

Fatto salvo quanto previsto dalla l.r. 5 dicembre 2005, n. 29, in caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente concessione, ovvero in caso di accertate irregolarità nell'erogazione del servizio o nell'espletamento delle attività imputabili al concessionario, riscontrate direttamente o segnalate da terzi, fermo ed impregiudicato il diritto al risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune ed a meno che l'inadempimento non determini i presupposti per la revoca della concessione, il Comune potrà applicare, mediante atto amministrativo, una penale che, in relazione alla gravità dell'inadempimento potrà variare da un minimo di Euro 100,00.- ad un massimo di Euro 500,00.-.

Le condizioni per la comminazione delle penali e la loro gravità verranno accertate in esito ad un procedimento in contraddittorio che inizierà con la contestazione scritta al concessionario entro 30 giorni dalla data in cui il Comune è venuto a conoscenza dei fatti oggetto della contestazione e la fissazione di un termine per le controdeduzioni del concessionario stesso che, comunque non potrà superare i 10 (dieci) giorni. Entro i successivi 30 (trenta) giorni il procedimento dovrà risultare concluso.

Si specifica, in particolare, che danno diritto all'erogazione della penale le seguenti inadempienze, che non hanno carattere esaustivo:

- inosservanza degli orari di apertura della Bottega del Vino e del bar
- mancanza di personale di sorveglianza all'accesso del Castello di San Giusto fuori dell'orario di apertura garantito dal personale del Comune
- mancata chiusura del Castello di San Giusto

- mancata vigilanza all'interno del Castello negli orari di apertura a cura del concessionario
- mancato asporto delle immondizie e trasporto nei bottini esterni al Castello di San Giusto
- mancata pulizia delle pertinenze esterne
- disturbo della quiete pubblica
- accesso non autorizzato con autoveicoli nel piazzale del Castello di San Giusto

L'importo delle penali verrà addebitato separatamente dal canone, mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale.

Nel caso di mancato versamento entro il termine di 30 giorni la penali verrà trattenuta sulla cauzione.

## **Art. 21 - Revoca**

Nel caso di grave inadempimento e/o recidiva nell'inosservanza delle condizioni previste dalla presente concessione il Comune potrà disporre, mediante atto amministrativo, la revoca della concessione.

Nel caso di incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione ordinaria e, nei casi previsti, di quella straordinaria nonché nella sicurezza delle strutture di competenza del concessionario, che abbiano generato depauperamento dell'immobile, il Comune provvederà ad assegnare un termine, determinato in relazione alla tipologia degli interventi manutentivi che devono essere eseguiti, per provvedere alla manutenzione. Scaduto il termine, senza che il concessionario abbia provveduto a quanto richiesto, il Comune potrà disporre la revoca della concessione.

A titolo esemplificativo per gravi e reiterate negligenze nella conduzione dell'esercizio, si intendono quelle che compromettono la qualità dei servizi o/e la funzionalità dell'esercizio stesso ed in particolare la ripetuta o prolungata chiusura al pubblico degli esercizi, imputabile al concessionario, le eventuali carenze di carattere igienico-sanitarie accertate dagli organi competenti.

Si considerano gravi trasgressioni anche quegli inadempimenti, diversi dai precedenti, che abbiano comportato l'applicazione di penali per la stessa fattispecie, se ripetuta per tre volte nel corso di un anno.

Inoltre la concessione potrà essere revocata dal Comune in qualunque momento, con effetto immediato:

- per il mancato pagamento e o recidiva morosità nel pagamento del canone e delle somme dovuta a qualsiasi titolo al Comune, secondo quanto indicato nell'art. 7
- per inosservanza della normativa in materia di intrattenimento o pubblico spettacolo

Nel caso di apertura di procedura concorsuale o di amministrazione controllata il Comune ha la facoltà di revocare la concessione.

Nel caso di fallimento del concessionario il presente contratto si intenderà ipse iure automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

La revoca della concessione comporta l'incameramento del deposito cauzionale da parte del Comune.

## **Art. 22 - Recesso anticipato**

E' in facoltà del concessionario recedere anticipatamente dalla presente concessione mediante lettera raccomandata con preavviso di mesi nove. Nel caso in cui il recesso del concessionario avvenga nei primi tre anni della concessione la cauzione sarà incamerata dal Comune.

## **Art. 23 - Divieto di subconcessione/sublocazione**

E' fatto divieto al concessionario di subconcedere o sublocare in tutto o in parte i locali oggetto del presente contratto oppure cedere il contratto medesimo, senza l'espressa e preventiva autorizzazione del Comune.

Nelle ipotesi di cui al comma precedente il cessionario subentrante ed il cedente rimangono solidamente responsabili per le obbligazioni di natura economica originate dalla presente concessione.

Ogni altra responsabilità farà capo al concessionario titolare del contratto.

L'utilizzo da parte di terzi di spazi e locali dell'immobile dovrà comunque garantire il Comune da ogni possibile danno alle strutture ed impianti. A tal fine il Comune potrà effettuare controlli in relazione all'uso dei locali da parte di terzi con ciò che eventuali danni riscontrati saranno addebitati al concessionario mediante applicazione della penale, ferma ed impregiudicata ogni azione per il risarcimento dei maggiori danni, che il Comune farà valere nei soli riguardi del concessionario.

## **Art. 24 – Riconsegna dell'immobile**

In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito dall'Amministrazione alla cessazione della concessione - a qualsiasi causa dovuta – il concessionario sarà assoggettato al pagamento di una penale di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.

## **Art. 25 – Spese contrattuali**

Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente atto sono a completo carico del concessionario.

## **Art. 26 – Controversie**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e il concessionario il foro competente sarà quello di Trieste.

## **Art. 27 – Osservanza del codice di comportamento dei dipendenti pubblici**

Nello svolgimento dell'attività di cui al presente atto i collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario sono tenuti ad osservare, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti nel Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici, approvato con D.P.R. 16.04.2013 n. 62, di cui verrà consegnata copia.

La violazione di detti obblighi di condotta può comportare la risoluzione o decadenza del rapporto di cui al presente contratto.

### **Art. 28 - Domicilio e reperibilità**

Il concessionario elegge, agli effetti della presente concessione, domicilio in Trieste all'indirizzo indicato nell'offerta o a quello che si è impegnato a comunicare entro 15 giorni dall'aggiudicazione della presente gara, con recapito telefonico, e\_mail e con disponibilità di fax.

Ogni successiva variazione, sempre nell'ambito del Comune di Trieste, dovrà essere comunicata con un preavviso di cinque giorni mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

Il concessionario o una persona da lui indicata dovrà essere sempre reperibile e dovrà fornire al Comune un numero di telefono cellulare.

### **Art. 29 - Rinvio**

Per quanto espressamente non previsto e contemplato nel presente atto, le parti fanno rinvio alle disposizioni di cui al R.D. n. 2440/1923, al R.D. n. 827/1924, nonché al Codice Civile.

### **Art. 30 – Iva**

Il presente atto, soggetto ad IVA, va registrato soltanto in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, punto 2, del D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

### **Art. 31 – Accettazione**

Con il solo fatto della presentazione dell'offerta i concorrenti riconoscono esplicitamente di aver preso cognizione e di accettare espressamente gli articoli, le condizioni e le prescrizioni contenute nel presente schema di concessione – contratto.

## Disciplinare di gara

### Art. 1 – Prescrizioni generali

La concessione dei locali della Bottega del Vino e del bar sul Bastione Veneto verrà aggiudicata mediante gara, alla migliore offerta in aumento sul canone posto a base di gara, da espletarsi secondo le procedure previste nel relativo bando di gara ed alle condizioni di cui al presente atto.

### Art. 2 – Soggetti ammessi

Possono partecipare alla gara i soggetti indicati nell'art. 34 e seguenti del D.lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti i concorrenti devono essere iscritti alla Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura per attività commerciali inerenti la conduzione di esercizi pubblici di bar e ristorazioni. Il titolare, legale rappresentante e ogni altra persona specificatamente preposta all'attività di somministrazione di alimenti e bevande deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande (l.r. 5 dicembre 2005, n. 29).

E' richiesta un' esperienza minima triennale nell'attività di gestione di pubblici esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

I soggetti partecipanti devono aver sviluppato un fatturato complessivo nel triennio 2011, 2012 e 2013 pari almeno ad Euro 200.000,00 al netto dell'iva nel settore di somministrazione alimenti e bevande.

Non sono ammessi a partecipare soggetti che abbiano debiti a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Trieste

Il possesso dei requisiti deve risultare alla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio.

Non possono essere presentate da uno stesso soggetto – pena l'esclusione dalla gara – più offerte, in qualunque forma.

### Art. 3 – Presentazione dell'offerta

I concorrenti, a pena di esclusione, dovranno produrre la loro offerta in plichi chiusi e sigillati controfirmati sui lembi di chiusura indicanti la seguente scritta: **“Offerta per la concessione della Bottega del Vino e del bar sul Bastione Veneto siti all'interno del Castello di San Giusto”**

Il plico dovrà contenere, in due buste distinte “A” e “B”, quanto di seguito indicato:

#### **A) Documentazione amministrativa**

Inserita in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con dicitura esterna “A) Documentazione amministrativa” dovrà contenere, pena l' esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

1) La ricevuta rilasciata comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale provvisorio da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, il cui ammontare è pari al 2% dell'importo a base di gara. Detta cauzione può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa, ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 348 DD. 10.06.1982. Il deposito

viene restituito, a gara ultimata, ai concorrenti soccombenti, mentre all'aggiudicatario esso viene restituito dopo aver costituito il deposito cauzionale definitivo.

2) lo schema dell'atto di concessione debitamente firmato su ciascuna pagina dal legale rappresentante per completa accettazione.

3) l'attestazione di presa visione dei locali della Bottega del Vino e del bar sul Bastione Veneto, nonché delle pertinenze esterne, oggetto della presente concessione, che verrà rilasciata al concorrente da parte dei responsabili comunali incaricati delle visite, a seguito di sopralluogo.

4) Dichiarazione da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n 445, accompagnata da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità, sottoscritta dal legale rappresentante indicante:

- quanto specificatamente richiesto nel bando a cui si rinvia ed inoltre:

- a) il possesso di un' esperienza minima triennale nell'attività di gestione di pubblici esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con indicazione specifica dei locali e del periodo di apertura.
- b) il possesso da parte del titolare, legale rappresentante e ogni altra persona specificatamente preposta all'attività di somministrazione e bevande dei requisiti morali e professionali previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande (l.r. 5 dicembre 2005, n. 29).
- c) di aver sviluppato un fatturato complessivo nel triennio 2011, 2012 e 2013 pari almeno ad Euro 200.000,00 al netto dell'iva nel settore di somministrazione alimenti e bevande.
- d) di non avere debiti nei confronti del Comune di Trieste a qualsiasi titolo.

## **B) Offerta economica**

Inserita in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con dicitura esterna "B) Offerta economica" debitamente bollata e sottoscritta dal legale rappresentante dovrà contenere l'indicazione in cifre e in lettere del canone annuo netto offerto in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara di **Euro 54.280,80 + I.V.A..**

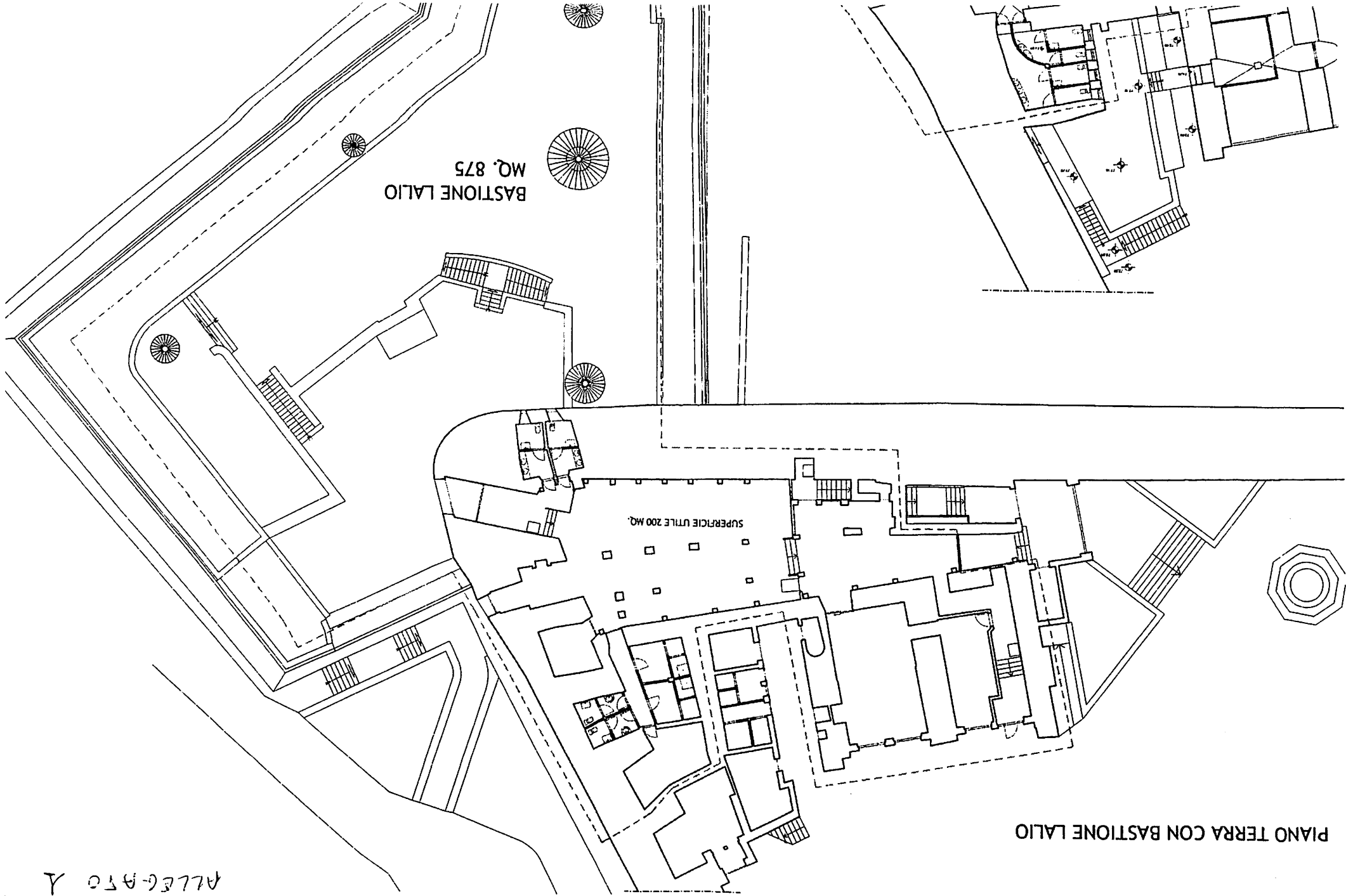
## **Art. 4 – Aggiudicazione**

Si procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che avrà offerto il canone annuo più alto.

In caso di offerte pari si procederà all'esperimento di miglioramento del canone annuo, secondo quanto disposto dall'art. 77 del R.D. 23.05.1924, n.827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti (a mezzo di legale rappresentante o persona da questi espressamente delegata con poteri di esprimere il miglioramento dell'offerta).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola valida offerta.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

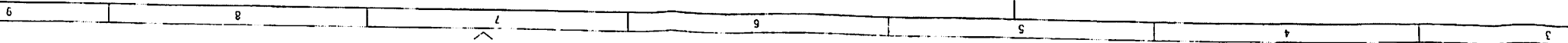


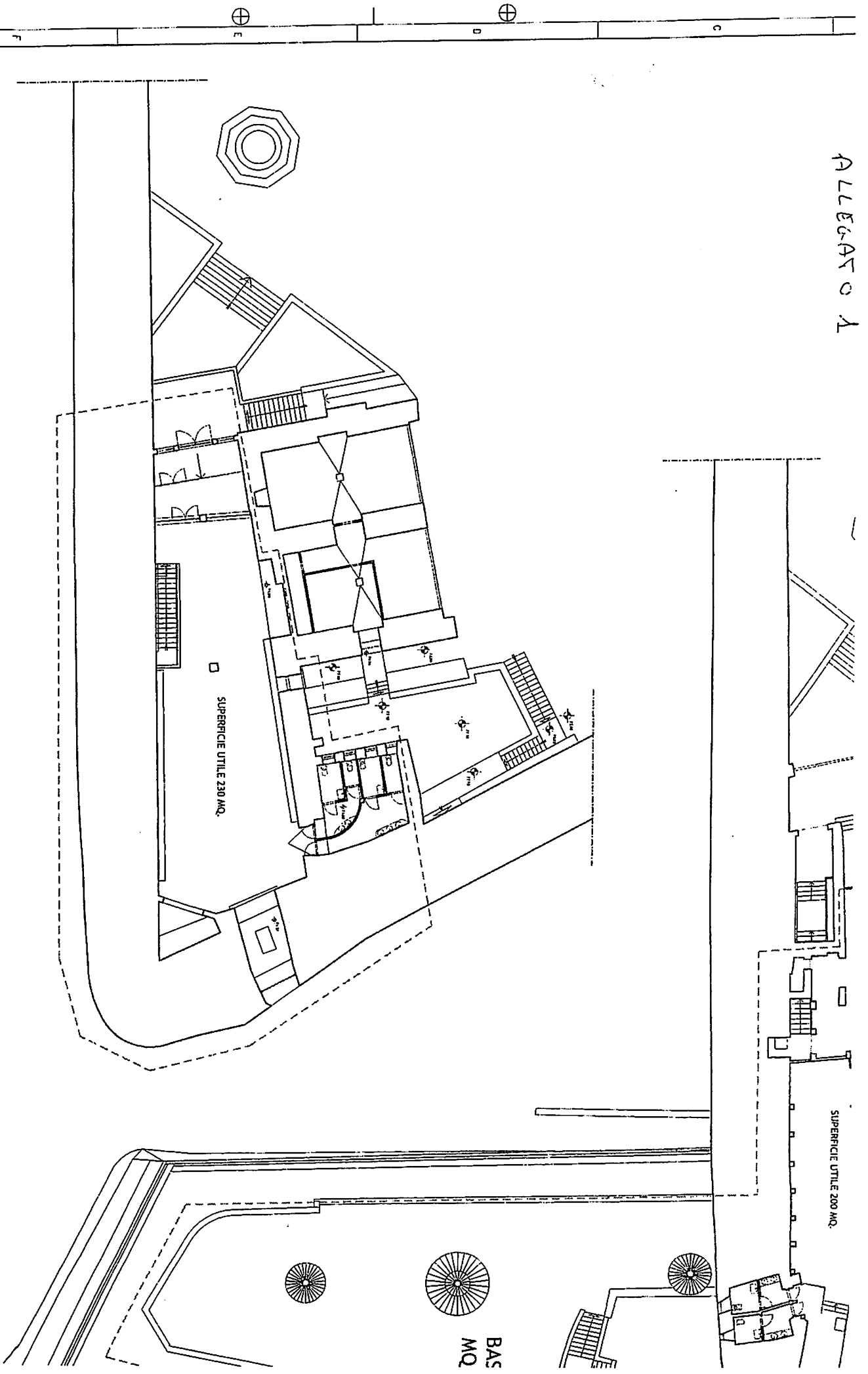
PIANO TERRA CON BASTIONE LALLIO

BASTIONE LALLIO  
MQ. 875

SUPERFICIE UTILI 200 MQ.

ALLEGATO A





----- INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE IN CONCESSIONE

PIANO PRIMO

Scale: 1:100  
Architect: [unreadable]



