

## “SOCIETA’ GROTTI DI CASTELCIVITA S.R.L.”

Società per gestione delle grotte di Castelcivita e per lo sviluppo sostenibile del territorio.

**CAPITOLATO SPECIALE DI ONERI PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI RISTORO DA ESPLETARSI MEDIOANTE CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI ADIBITI A PUNTO DI RISTORO E RELATIVE PERTINENZE FUNZIONALI ALL’ESERCIZIO DELLA DETTA ATTIVITA’, SITI ALL’INTERNO DEL COMPLESSO DELLE GROTTI DI CASTELCIVITA (SA).**

### **STAZIONE APPALTANTE:**

**SOCIETA’ GROTTI DI CASTELCIVITA S.R.L.**

Società per la gestione delle grotte di Castelcivita e per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Sede legale P.zza Umberto I, n. 4 -84020 Castelcivita (SA).

Telefono: 0828.772397 – pec [info@pec.grottedicastelcivita.com](mailto:info@pec.grottedicastelcivita.com)

Sito internet: [www.grottecastelcivita.com](http://www.grottecastelcivita.com)

### **DESCRIZIONE DEL SERVIZIO E DELLA CONCESSIONE**

L’appalto ha per oggetto l’affidamento del servizio di ristoro, da espletarsi mediante concessione in uso dei locali adibiti a punto ristoro e delle relative pertinenze funzionali, insistenti all’interno del complesso delle Grotte di Castelcivita, al p.le Nicola Zonzi, Castelcivita (SA).

Tipologia: esercizio pubblico Legge 25 agosto 1991, art. 5 comma 1, lett. a).

L’affidamento avverrà alle condizioni e secondo le modalità indicate nel bando e nella presente Convenzione.

I locali e le aree esterne, unitamente ai beni ivi presenti, saranno consegnati all’aggiudicatario mediante redazione di verbale di consegna che, debitamente sottoscritto dall’aggiudicatario e mediante redazione di verbale di consegna che, debitamente sottoscritto dall’aggiudicatario e da personale della soc. Grotte di Castelcivita srl, sarà allegato al contratto.

**Il Codice identificativo di gara** per l’Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture (CIG) è: \_\_\_\_\_

### **Art. 1 –OGGETTO DELLA GARA**

Il presente appalto ha per oggetto la concessione in uso dei locali adibiti a servizio di punto di ristoro e relative pertinenze funzionali all’esercizio dell’attività, siti all’interno del complesso delle Grotte di Castelcivita, nelle disponibilità della società “Grotte di Castelcivita srl”.

I locali adibiti a punto ristoro ed oggetto della concessione sono siti al piano terra della più vasta consistenza immobiliare e presentano una dimensione di circa mq. 130, individuati nella planimetria che si allega alla presente, (all. n. 1).

Vengono concesse anche le seguenti aree:

- quella antistante i detti locali della superficie di mq. 97,40, riportata con evidenziazione in verde, ove vi è possibilità di allocare tavoli all’aperto;
- quella di servizio di mq 34,30 antistante il vano cucina con evidenziazione in arancio, riportati nella planimetria che si allega alla presente, (all. n. 1).

A l’interno dei locali sono presenti gli arredi, le attrezzature, i macchinari e gli altri beni strumentali all’esercizio di ristoro, meglio descritti nell’inventario e riportati nella planimetria, che si allega alla presente, (all. 2).

I locali, le pertinenze, gli arredi, le attrezzature e gli altri beni vengono consegnati nell'ottimo stato di fatto e manutentivo in cui si trovano; pertanto eventuali lavori di adeguamento saranno a carico dell'aggiudicatario, che potrà detrarre l'importo dei lavori, debitamente documentati e preventivamente autorizzati dal concedente Grotte di Castelcivita srl, dal canone di concessione, fino alla concorrenza dell'importo massimo contrattuale di annualità.

#### **Art. 2 –DURATA DEL CONTRATTO**

La concessione avrà una durata dalla sottoscrizione del contratto al 31.08.2025

#### **Art. 3 – CANONE A BASE DI GARA**

**Importo a base di gara**, riferito all'intera durata contrattuale: Euro 38.000,00 (trentottomila/00), di cui € 10.000,00 (diecimila/00) alla sottoscrizione del contratto e con rate mensili da € 803,91 (ottocentotre/91), da corrispondere entro il giorno 5 del relativo mese; oltre IVA.

#### **Art. 4 ATTREZZATURA ED ARREDI**

Le attrezzature presenti comprendono tutto l'allestimento della cucina e dei locali, nel mentre gli altri beni sono quelli necessari per lo svolgimento del servizio ristoro; gli stessi vengono elencati nell'inventario e nella planimetria (all. n. 2 ) e si presentano tutti in ottimo stato ed idonei all'uso.

In sede di consegna dei locali sarà effettuato verbale di conferimento anche dei suddetti beni.

Il concessionario si obbliga al termine del rapporto a restituire gli stessi in ottimo stato conservativo e di efficienza.

#### **Art. 5 –OFFERTA**

La presentazione dell'offerta dovrà seguire le indicazioni specificate nel bando di gara. L'aggiudicazione sarà effettuata mediante il criterio dell'offerta più vantaggiosa in concerto con progetto migliorativo e promozionale.

#### **Art. 6 –ORARI E GIORNI DI APERTURA E CHIUSURA**

L'orario di apertura del servizio di ristoro nel suo **minimo** inderogabile è stabilito dalle ore 10,00 del mattino fino alle 19,00 del pomeriggio, per tutti i giorni della settimana.

In caso di chiusura, questa deve essere concordata preventivamente con la società "Grotte di Castelcivita srl" e non dovrà mai coincidere con il giorno di sabato e di domenica.

La gestione dovrà altresì garantire variazioni di apertura e/o di orario del punto di ristoro, in giorni feriali e festivi, in relazione alle diverse attività o iniziative programmate dalla società all'interno del Complesso Grotte di Castelcivita.

La gestione dovrà porre particolare attenzione affinché non si creino situazioni (es. immissioni sonore) che contrastano con le attività di visita alle Grotte e con quella svolta dalla società medesima che ha sempre e comunque la priorità nell'organizzazione degli spazi e dei tempi nello svolgimento delle attività all'interno del complesso.

L'eventuale chiusura dell'esercizio per ferie dovrà essere concordata con la società e non dovrà riguardare il periodo dei mesi di luglio ed agosto.

#### **Art. 7 –RESPONSABILITA' E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve conformarsi a tutte le leggi e regolamenti in vigore che disciplinano l'attività oggetto della concessione; si obbliga, inoltre, ad ottenere tutte le autorizzazioni e a rispettare tutte le formalità amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività di ristoro.

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri di cui a tutti gli altri articoli della presente Convenzione, è fatto obbligo al concessionario:

a) di custodire i locali del punto di ristoro, dello spazio a questo antistante e di quello prospiciente la cucina, al pari di quelli che non sono oggetto della concessione, con la diligenza del buon padre di famiglia.

I beni immobili oggetto del presente obbligo sono individuati nell'allegata planimetria (All. 2) e comprendono sia i fabbricati che lo spazio antistante;

b) di mantenere i locali e gli spazi dati in concessione in perfette condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza;

c) di provvedere alla pulizia di tutto il complesso di cui ai citati All. 1 e 2; nella pulizia è compreso l'allontanamento dei rifiuti ed il loro corretto smaltimento secondo la vigente normativa;

d) di provvedere alla cura e alla manutenzione delle aree a verde situate nello spazio antistante il punto di ristoro e degli spazi esterni adiacenti, secondo le direttive impartite dalla società Grotte di Castelcivita srl;

e) di provvedere, a propria cura e spese, all'approvvigionamento idrico, elettrico e di ogni altra fornitura, per le esigenze dell'esercizio commerciale;

f) di effettuare, per tutta la durata della concessione, il servizio di custodia dei locali del punto di ristoro, dello spazio antistante, nonché delle attrezzature e dei beni presenti in detti luoghi come illustrato da inventario e planimetria (allegati 1 e 2);

g) di provvedere in occasione di riunioni o altre adunanze, alla cura, pulizia, sistemazione dei locali, lasciandoli a disposizione della soc. Grotte di Castelcivita srl, e degli spazi che all'uopo saranno utilizzati, assicurando la funzionalità degli apparati e strumenti necessari per lo svolgimento di tali manifestazioni e prestando assistenza per tutta la loro durata;

h) di rispondere direttamente, per tutta la durata della concessione, di tutti i danni di qualsiasi natura, diretti e indiretti, arrecati a persone, cose, opere e materiali, sia alla società Grotte di Castelcivita srl che al Comune di Castelcivita che a terzi, che siano conseguenza del comportamento proprio o del proprio personale, anche nel caso di danni provocati da negligenza o da una non corretta custodia. A tale scopo il concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile, che dovrà avere un massimale di € 500.000,00 e dalla quale dovrà espressamente risultare che la società Grotte di Castelcivita srl, i suoi beni (anche quelli dati in concessione) ed il suo personale, nonché il Comune di Castelcivita, i suoi beni ed il suo personale, sono tutti da considerare quali terzi.

Copia della polizza dovrà essere consegnata alla Società Grotte di Castelcivita srl prima della sottoscrizione del contratto; inoltre ogni anno il concessionario dovrà consegnare alla detta società copia delle relative quietanze di pagamento.

k) di adibire i locali e gli spazi oggetto della concessione esclusivamente agli usi consentiti dalla presente convenzione, pena la decadenza della concessione stessa.

A tal fine il concessionario deve esibire prima dell'inizio dell'attività, e comunque non oltre tre mesi dall'affidamento, le autorizzazioni amministrative necessarie per la somministrazione di alimenti e bevande da richiedere agli uffici comunali competenti;

i) di sostenere per intero le spese necessarie per l'acquisto di ulteriori attrezzature ed arredi nel caso in cui dovessero occorrere per l'esercizio dell'attività nei locali dati in concessione.

Attrezzature ed arredi dovranno essere conformi alla normativa vigente. Essi dovranno anche corrispondere, dal punto di vista estetico, al decoro del contesto in cui il locale risulta inserito;

l) di provvedere, a proprie spese, alle necessarie opere di manutenzione ordinaria dei locali concessi in uso per l'esercizio dell'attività di ristoro (imbiancatura, sostituzione e riparazione di quanto soggetto ad usura, ecc.) e di sostituire le attrezzature e gli arredi

non più efficienti o decorosi di proprietà della società Grotte di Castelcivita srl, previa sua autorizzazione;

m) di assicurare il buon funzionamento del servizio, garantendo la presenza di prodotti di buona qualità ed in quantità sufficiente a soddisfare l'esigenza del pubblico. I prezzi applicati devono mantenersi nella media dei prezzi praticati dagli analoghi esercizi in ambito cittadino;

n) il listino dei prezzi dovrà essere esposto al pubblico;

o) di rispettare tutte le disposizioni relative alla tutela antinfortunistica del personale dipendente, all'assicurazione degli operatori e alla previdenza sociale. Il concessionario dovrà pertanto assicurare l'osservanza delle leggi e dei decreti vigenti relativi alla prevenzione ed assicurazione per infortuni sul lavoro, alle previdenze varie per la disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia, TBC ed altre malattie professionali, e di ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire durante la concessione riguardante la tutela dei lavoratori;

p) di essere in regola con tutte le disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e in particolare con quanto previsto dal D. Lgs. 19.9.94 n. 626 e successive modifiche e/o integrazioni;

q) di rispettare e far rispettare all'interno dell'area del Complesso delle Grotte tutti i divieti stabiliti dalla soc. Grotte di Castelcivita srl;

r) di non manomettere in alcun modo gli impianti riguardanti le utenze o qualunque elemento di carattere architettonico; qualora ciò accadesse, il concessionario dovrà risarcire il danno all'Amministrazione comunale proprietaria della struttura;

s) di presentare cauzione definitiva con le modalità previste dall'art. 113 del D. Lgs. 163/2006.

#### **Art. 8 –CONDIZIONI GENERALI**

a) La società Grotte di Castelcivita srl garantisce fin d'ora che non verrà autorizzata alcuna attività simile all'interno del complesso e nell'area di pertinenza, ad esclusione di quelle relative a manifestazioni di carattere straordinario e/o temporaneo o qualora si creino condizioni particolari in cui sia necessario un supporto straordinario per garantire un adeguato servizio all'utenza..

b) Potrà essere autorizzata, previa richiesta da inoltrare alla società, l'uso degli spazi esterni per lo svolgimento dell'attività di ristoro, sempre che detta richiesta non interferisca con l'attività di visita alle Grotte di Castelcivita da parte della società concedente che ha, sempre e comunque, la priorità nell'organizzazione degli spazi e dei tempi.

c) In caso di effettuazione di lavori del complesso Grotte di Castelcivita dalla società Grotte di Castelcivita della durata non superiore a 6 mesi, che comportino la chiusura, è prevista la sospensione del canone di concessione d'uso per il periodo necessario all'esecuzione dei lavori medesimi. Per l'effettuazione di lavori che comportino la chiusura del locale di ristoro per un periodo superiore a mesi 6, oltre alla sospensione del canone, è prevista la possibilità, da parte del concessionario, di recedere dalla presente concessione. In entrambi i casi nessun indennizzo o risarcimento sarà dovuto dalla soc. Grotte di Castelcivita srl al concessionario.

d) Alla scadenza del contratto di concessione, in caso di risoluzione anticipata ovvero di decadenza della concessione, il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese a liberare da persone e cose di sua proprietà i locali oggetto della concessione stessa, senza alcun diritto di rivalsa.

#### **Art. 9 –RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – RECESSO**

La presente concessione cesserà alla scadenza contrattuale e decadrà di diritto per inadempimento del concessionario agli obblighi fissati al punto 7 della presente Convenzione.

La società, per motivi di pubblico interesse, potrà disporre in qualunque momento la revoca della concessione dando un preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi con raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il concessionario potrà recedere dalla concessione a decorrere dal terzo anno della stessa e solo per comprovati motivi, dando un preavviso di 6 mesi a mezzo di raccomandata A.R.

In tutti i casi di grave inadempimento del concessionario, il contratto potrà essere risolto a mezzo comunicazione scritta dalla società Grotte di Castelcivita con lettera raccomandata A.R.

In particolare la società avrà facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dal concessionario anche a seguito di diffida formale ad adempiere;
- sospensione o abbandono o mancata gestione del punto ristoro;
- ripetuta dimostrazione di incapacità ad assolvere ai servizi ad un livello di qualità giudicato sufficiente dalla società Grotte di Castelcivita srl;
- per danni gravi provocati da dolo o colpa grave del concessionario o di suoi dipendenti;
- negli altri casi indicati nella presente convenzione.

In caso di risoluzione del contratto per grave inadempimento la società procede all'incameramento della cauzione definitiva, oltre a richiedere eventuali ulteriori risarcimenti per danni di qualsiasi tipo provocati dal concessionario.

#### **Art. 10 –DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBCONCESSIONE DELL'ATTIVITA'**

Sono vietate la cessione del contratto e la subconcessione, in tutto o in parte, dell'attività oggetto della concessione. La cessione dell'azienda ( vendita o affitto) non sarà opponibile alla Società e non determinerà la successione nel contratto, in deroga a quanto previsto dagli artt. 2558 e seguenti del codice civile.

La cessione del contratto e/o la subconcessione dell'attività comporterà *ipso facto* la decadenza della concessione, senza diritto ad alcun indennizzo.

#### **Art. 11 –ELEZIONE DOMICILIO LEGALE DEL CONCESSIONARIO**

Agli effetti amministrativi e giudiziari l'aggiudicatario dichiarerà il proprio domicilio all'atto della sottoscrizione del contratto.

#### **Art. 12 –FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti contraenti per l'interpretazione e l'esecuzione del contratto è competente il Foro di Salerno.

#### **Art. 13 – RINVIO A NORME E REGOLAMENTI**

Per tutto quanto non previsto e specificato nella presente convenzione si fa rinvio alle norme e ai regolamenti applicabili in materia.

**Soc. GROTTI DI CASTELCIVITA SRL**

**LA DITTA  
APPALTANTE**

**IL RESPONSABILE**