

# **CAPITOLATO D'ONERI E CONDIZIONI PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL "CAFFÈ LETTERARIO" PRESENTE NEL CENTRO CULTURALE L. DA VINCI**

## **Articolo 1 – OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE**

Il presente Capitolato d'Oneri e Condizioni ha per oggetto la concessione, a titolo oneroso, del servizio di gestione del "Caffè letterario" ubicato al pianterreno del complesso denominato Centro Culturale L. Da Vinci, sito in Piazza Indipendenza e compreso nell'elenco dei beni patrimoniali indisponibili di proprietà del Comune di San Donà di Piave. I locali e le aree esterne evidenziati nell'allegata planimetria ( allegato A), coprono una superficie di circa 80 mq relativa al locale sito al piano terra e di un parte esterna coperta di circa 100 mq, e vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, compresi gli arredi e le attrezzature ( che dovranno essere acquisiti dal concessionario), come risulta dall'allegata Perizia di Stima ( allegato B) .

In ogni caso già prima della presentazione dell'offerta le ditte partecipanti, pena esclusione, dovranno effettuare un sopralluogo per prendere conoscenza dello stato dei luoghi, degli arredi e delle attrezzature. La certificazione di avvenuto sopralluogo, dovrà essere prodotta fra la "documentazione amministrativa" richiesta per la partecipazione alla gara. Per tale attività tutti i concorrenti sono pregati di prendere contatto con l'ufficio Eventi e Manifestazioni n. tel 0421 590225/222, nei giorni feriali , escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle ore 12,00. La concessione è finalizzata alla gestione di un esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande, avente le caratteristiche di "Caffè Letterario", secondo le prescrizioni contenute nel presente documento.

Il punto di ristoro inserito nel complesso del Centro Culturale, costituito da Biblioteca, sala conferenze, auditorium, galleria d'Arte, Spazio Mostre "I. Battistella", aula studenti universitari "A.Landi", è destinato a costituire punto di incontro di socializzazione e culturale per i cittadini e per le varie realtà culturali che operano nel territorio, in stretta relazione con le attività e la programmazione dell'Amministrazione secondo quanto previsto dall'art. 3 del presente capitolato.

## **Articolo 2 – ARREDI E ATTREZZATURE**

Il Concessionario aggiudicatario dovrà acquisire dal comune gli arredi e le attrezzature presenti nei locali ed indicati nell'allegata Perizia di Stima .

Il prezzo per l'acquisto degli arredi ed attrezzature da versare all'Amministrazione comunale è pari ad euro 96.000,00 ( al netto di ogni onere fiscale se dovuto ) come da perizia di stima .

Il versamento dovrà essere effettuato entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva della presente concessione e prima della sottoscrizione del contratto.

Gli arredi e le attrezzature , per esigenze del concessionario, potranno essere modificati a propria cura e spese previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Alla fine della concessione ( 9 anni) il concessionario si impegna , a proprie spese , a liberare i locali dalle attrezzature ed arredi consegnandoli in perfetto stato di pulizia e gli impianti funzionanti. L'amministrazione si riserva la facoltà di rilevare dal concessionario, alla scadenza della concessione, gli arredi e le attrezzature presenti nei locali, previa stima del loro valore residuo.

## **Articolo 3 – DISPOSIZIONI PER L'USO DEI LOCALI**

Al Concessionario è consentito l'uso dei locali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e per le attività connesse alla specificità del Caffè Letterario, quali presentazioni di libri, incontri con autori e artisti, personali di pittura e altre iniziative di carattere culturale che valorizzino arte e creatività, storia e tradizioni.

L'organizzazione degli eventi deve essere preceduta da accordi con i competenti uffici comunali, per il necessario coordinamento.

Entro il 30 Novembre di ogni anno il concessionario deve presentare all'Ufficio Cultura del Comune la programmazione delle iniziative culturali che intende organizzare durante l'anno, completa di descrizione di ciascun evento, note informative relative ad artisti, autori coinvolti, indicando il curatore referente dell'evento. Entro lo stesso termine deve presentare una sintetica relazione delle iniziative realizzate nell'anno precedente.

Il Concessionario deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all'esercizio delle attività sopra elencate.

L'uso dei locali concessi per finalità difformi a quelle sopra indicate comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato ai locali di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dei locali stessi. Eventuali danneggiamenti agli impianti e ai locali devono essere comunicati tempestivamente al Comune concedente.

Il Concessionario si impegna a mantenere i locali con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarli allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di apportare ai locali e all'area esterna qualsiasi modifica non preventivamente autorizzata dal Comune concedente. L'apposizione di insegne identificative del locale dovrà essere preventivamente concordata con il Comune concedente.

Le modifiche e le migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per il Comune concedente. Alla scadenza della concessione il Comune concedente si riserva la facoltà di acquisire le suddette migliorie, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del Concessionario.

Nei locali oggetto di concessione saranno vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo.

Il Concessionario è autorizzato ad utilizzare l'area esterna ubicata nella Corte Leonardo Da Vinci per le iniziative culturali, ricreative e turistiche, nonché l'annessa sala del Centro Culturale, previo accordo con gli Uffici Comunali. L'utilizzo di tali aree è compreso nel canone della concessione.

#### **Articolo 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove), non rinnovabili, a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione. Allo scadere del periodo contrattuale l'Amministrazione si riserva di avvalersi di una proroga tecnica per la concessione in oggetto, alle stesse condizioni contrattuali dell'originaria aggiudicazione, per un periodo non superiore a sei mesi, nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di selezione.

Alla data di scadenza il concessionario dovrà provvedere, entro il termine di 30 giorni, alla riconsegna dei locali, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza, salvi diversi accordi con il Comune concedente.

Il concessionario non potrà vantare alcun tipo di diritto o indennità per la cessazione della concessione, ivi compreso l'avviamento commerciale.

#### **Articolo 5 – CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone per la concessione dei locali opera un temperamento al principio di fruttuosità del patrimonio pubblico, in ragione dell'attuale congiuntura economica, oltre che della rilevanza sociale riconosciuta dall'amministrazione all'attività del Caffè Letterario, strettamente connessa con l'attività dell'Assessorato alla Cultura, in rapporto alla promozione di eventi idonei a stimolare l'affluenza di pubblico nel centro cittadino ed in particolare in Piazza Indipendenza oltre alla necessità da parte del Comune di richiedere la somma di cui all'articolo 2 del presente documento.

Il concessionario gestore è tenuto a corrispondere al Comune concedente il canone risultante dal rialzo offerto sul canone posto a base di gara.

Il canone minimo annuale, posto a base di gara e soggetto a rialzo, ammonta ad € 6.000, 00 (euro seimila/00), oneri fiscali esclusi.

Gli introiti derivanti dalla gestione del Caffè letterario sono incamerati interamente dal Concessionario

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate, secondo le modalità indicate dal Comune concedente.

I versamenti devono essere effettuati entro 10( dieci) giorni solari dalla scadenza della precedente rata trimestrale.

In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi in ragione del tasso legale in vigore.

A decorrere dal secondo anno di concessione, decorrente dalla data di stipula della relativa

convenzione, il canone sarà aggiornato di anno in anno sulla base della variazione ISTAT registrata nell'anno precedente

### **Articolo 6 – INIZIO DELL'ATTIVITA'**

Il concessionario è tenuto ad aprire l'esercizio al pubblico entro i 60 (sessanta) giorni successivi alla stipula del contratto con il Comune concedente, tramite presentazione di apposita SCIA allo sportello unico delle attività produttive.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'immediato affidamento al Concessionario, sotto le riserve di legge nelle more del perfezionamento contrattuale, qualora ricorrano particolari motivi di urgenza.

### **Articolo 7 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Oltre al canone di concessione, ed a quanto indicato nel presente Capitolato d'Oneri e Condizioni, sono interamente a carico del concessionario:

- a) l'impiego di personale che per numero e qualità professionale sia adeguato al locale, nonché alle necessità di un servizio pronto e qualificato. Il concessionario garantirà il servizio con personale delle cui prestazioni è legittimato ad avvalersi. In ogni caso il personale impiegato nel servizio dovrà essere in regola sotto l'aspetto contrattuale, assicurativo, previdenziale e fiscale secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Sarà inoltre responsabile del rispetto e/o del controllo di tali adempimenti ritenendosi sin d'ora il Comune concedente sollevato da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- b) l'osservanza e il far osservare le norme di legge, di regolamento, gli oneri e le discipline vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, di somministrazione di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza;
- c) la pulizia giornaliera dei locali e dell'area esterna di pertinenza dei locali avuti in concessione, più quella che si trova sotto la cupola;
- d) lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, attenendosi alle norme della raccolta differenziata in vigore;
- e) la stipula dei contratti per l'energia elettrica, nonché i relativi consumi relativamente ai locali assegnati;
- f) i consumi di acqua e gas relativi ai locali assegnati;
- g) l'apertura e il controllo dei locali posti al piano terra (attuale sala conferenze) nelle serate (compresi sabato e domenica) indicate dalla Biblioteca Comunale e apertura e guardiana dei locali dell'aula studio "A.Landi" nei giorni e orari concordati con la Biblioteca Comunale.
- h) la manutenzione ordinaria dei locali,
- i) le spese per la gestione dei locali, comprese imposte, tasse e contributi di ogni genere,
- k) apertura mattutina entro le ore 9,00 e onere di chiusura serale, delle porte di ingresso alla Corte Leonardo;
- l) il possesso di licenze, autorizzazioni e permessi e l'ottemperanza di ogni adempimento necessario, richiesti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti;
- m) la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio della gestione del servizio, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità e assumere a proprio carico in qualità di gestore dei locali gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro; in particolare il concessionario si obbliga a provvedere, a cura e carico proprio e sotto la sua responsabilità, alla predisposizione della necessaria documentazione e a tutte le opere occorrenti a garantire, in ossequio al D.Lgs. 81/08, la completa sicurezza durante l'esercizio dei lavori e delle varie attività previste, per evitare incidenti e/o danni agli addetti ai servizi stessi, nonché a persone o cose, esonerando il Comune da ogni responsabilità. Il Comune fornirà alla ditta, in adempimento all'art. 26 comma 3 del D.Lgs. 81/2008 il Documento di Valutazione dei Rischi redatto in conformità alla stessa legge.
- n) la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano il Caffè Letterario.
- o) l'obbligo di mantenere condizioni di esercizio che non prevedano diffusione di musica e rumori nocivi alla quiete pubblica.

- p) l'impegno a garantire che l'attività del Caffè, compreso gli approvvigionamenti, non ostacoli la normale attività dell'intero Centro Culturale
- q) l'accettazione in pagamento dei buoni pasto forniti dal Comune ai propri dipendenti
- r) l'assunzione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 136/2010.

### **Articolo 8 – CAUZIONE DEFINITIVA**

Prima della stipula del Contratto, il Concessionario deve costituire, quale cauzione definitiva, una garanzia fideiussoria pari al **10%** del dell'importo **complessivo del canone (importo totale dei 9 anni)**. La fideiussione deve avere validità fino alla completa estinzione di tutte le obbligazioni derivanti dal Contratto, anche se le obbligazioni si estendono oltre la durata della Concessione.

La cauzione definitiva, dovrà essere costituita da parte del concessionario, con fidejussione bancaria prevedendo espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

### **Articolo 9 – LICENZE ED AUTORIZZAZIONI**

Rientra tra gli obblighi del Concessionario:

- accertare la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti al fine di ottenere le autorizzazioni pubbliche necessarie per l'esercizio dell'attività, - impegnarsi, comunque a propria cura e spese, a dotarsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, permesso o licenza necessaria e prescritta dalla legge e/o da regolamenti o provvedimenti della pubblica amministrazione in materia, - esonerare dall'origine il Comune concedente da ogni conseguenza relativa all'eventuale diniego, rimanendo a suo carico il rischio relativo.

La SCIA per la somministrazione di alimenti e bevande, nonché l'autorizzazione sanitaria saranno presentate al SUAP direttamente dal concessionario/gestore.

### **Articolo 10 – MODALITA' DI GESTIONE**

Il concessionario dovrà gestire il Caffè Letterario con il massimo decoro e scrupolosità e con la piena osservanza della normativa vigente. Dovrà curare la massima pulizia dei locali e dei servizi igienici di pertinenza ed evitare assolutamente di arrecare disturbo alla quiete pubblica. Il Comune concedente si attende che il locale sia caratterizzato da uno stile elegante e decoroso, e pertanto il personale di servizio dovrà indossare divisa consona e adeguata a tale finalità.

Il concessionario dovrà improntare il rapporto con gli utenti alla massima cortesia e gentilezza. Con il Comune concedente, e in particolare con l'Assessorato alla Cultura, i rapporti dovranno essere improntati alla massima collaborazione.

Il concessionario è l'unico responsabile dell'andamento della gestione ed il Comune concedente è esonerato da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o inerenti all'esercizio dell'attività. Il concessionario si impegna ad installare ed utilizzare nell'attività di gestione del bar arredi, attrezzature, materiali conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, ed è altresì responsabile dello scrupoloso rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

### **Articolo 11 – ACCESSO AI LOCALI**

Il concessionario si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso ai locali per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati del Comune concedente. Il Comune si riserva di effettuare oltre ai controlli per la verifica della corrispondenza alla legislazione vigente in materia igienico-sanitaria nonché a quanto previsto nel presente capitolato, anche controlli in merito all'organizzazione ed alla funzionalità del servizio.

Per consentire l'accesso in caso di emergenza nei periodi di interruzione del servizio, le chiavi del locale consegnato devono essere lasciate in copia ed in busta sigillata presso l'Ufficio Economato del Comune.

### **Articolo 12 – DIVIETO DI CESSIONE O SUBCONCESSIONE**

E' vietata la cessione, parziale o totale, del Contratto da parte del Concessionario a terzi, salvo quanto disposto dall'art. 116 del D.Lgs. 163/2006 e ss. mm. e ii..

E' vietato sub-concedere o cedere la gestione del servizio e/o l'uso del locale, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo. E' fatto assoluto divieto al Concessionario di farsi sostituire da terzi nella gestione parziale o totale del servizio.

Il Concessionario non potrà servirsi del locale e delle relative pertinenze per uso diverso da quello indicato nel presente Capitolato.

E' altresì vietato utilizzare il logo del Comune ed esporre nel locale avvisi e/o annunci di qualsiasi genere, ad eccezione di quelli riguardanti l'attività che viene svolta dal Concessionario, o di quelli che siano stati preventivamente autorizzati dal Comune.

Tutti gli atti sopra elencati, e qualsiasi altro atto ad essi finalizzato, sono nulli e determinano la decadenza della Concessione e la risoluzione di diritto del Contratto, con conseguente incameramento della cauzione da parte dell'Amministrazione, senza pregiudizio per l'Amministrazione di esperire ogni azione per il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

In caso di morte del concessionario, titolare di impresa individuale, il Comune concedente si riserva la facoltà di valutare se trasferire la concessione a favore dei familiari, qualora in possesso dei requisiti di legge, i quali subentrerebbero nella stessa posizione del loro dante causa, ovvero procedere ad una nuova procedura pubblica di aggiudicazione.

### **Articolo 13– ORARIO DI ATTIVITA'**

Il servizio di somministrazione deve essere assicurato durante tutte le giornate di apertura della Biblioteca e del Centro Culturale, con un'apertura minima di 8 ore giornaliere e comunque, inoltre, durante le eventuali manifestazioni organizzate e/o patrocinate dal Comune concedente, fatta eccezione per la giornata settimanale di chiusura fissata nel giorno di lunedì.

E' consentita la sospensione dell'attività per ferie per un massimo di giorni 21 di cui solo 15 naturali e consecutivi, previa autorizzazione del Comune concedente, e comunque non nei periodi di maggiore affluenza al centro culturale per grandi manifestazioni o eventi di rilievo, mostre e convegni organizzati dal Comune concedente.

Se l'interruzione del servizio fosse imputabile al Comune concedente, o a cause di forza maggiore opportunamente documentate, il concessionario avrà il diritto esclusivamente al corrispondente abbuono a valere sul canone, per tutta la durata dell'impedimento.

Il concessionario non potrà consentire ai clienti di trattenersi nei locali dopo l'orario di chiusura.

### **Articolo 14 – QUALITA' E TRASPARENZA**

Il concessionario si impegna:

- a mantenere i locali del Caffè Letterario nel costante rispetto delle più scrupolose norme di igiene e ad espletare il servizio con altrettanto rispetto; a tal fine il concessionario dovrà produrre prima dell'avvio del servizio, il piano di autocontrollo igienico in ottemperanza al Reg. CE 29.04.2004 n. 852.
- a mantenere rifornito il Caffè Letterario di generi variamente assortiti, di recente produzione e a garantire un servizio completo e inappuntabile; I prodotti venduti devono essere di ottima qualità e delle migliori marche, sempre freschi e/o di recente acquisto; è vietato l'uso di alimenti sottoposti a trattamenti transgenici (OGM).
- applicare prezzi contenuti, in linea con esercizi analoghi, provvedendo ad esporre al pubblico il tariffario.

### **Articolo 15 – COPERTURA ASSICURATIVA**

Il concessionario risponderà direttamente ed indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dei locali dati in concessione.

Il concessionario si assume anche tutte le responsabilità per eventuali avvelenamenti ed intossicazioni derivanti dall'ingerimento, da parte degli utenti, delle bevande e degli alimenti forniti. Ogni responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dell'attività o a cause ad essa connesse, derivasse al Comune concedente o a terzi, persone e cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del concessionario.

Il concessionario sarà tenuto a produrre, prima di sottoscrivere la convenzione, pena la decadenza dalla concessione, una polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione, con massimale non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni,00 euro) a copertura di qualsiasi rischio di responsabilità civile derivante dall'espletamento dell'attività di gestione dei locali sede del Caffè Letterario, ivi comprese le attività ed iniziative speciali che dovessero essere organizzate all'interno e per iniziativa del concessionario.

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare le quietanze relative alla polizza alla data di decorrenza della convenzione.

La polizza dovrà contenere la seguente clausola di vincolo: *"La polizza si intende vincolata a favore del Comune di San Donà di Piave e pertanto la Società Assicuratrice si obbliga a:- notificare tempestivamente al Comune, a mezzo lettera raccomandata a.r., l'eventuale mancato pagamento del premio, l'eventuale mancato rinnovo della polizza e l'eventuale disdetta della polizza per qualsiasi motivo; - notificare tempestivamente al Comune, a mezzo di raccomandata a.r., tutte le eventuali circostanze che menomassero o potessero menomare la validità dell'assicurazione; -non apportare alla polizza alcuna variazione senza il preventivo consenso scritto del Comune, salvo il diritto di recesso per sinistro ai sensi delle Condizioni Generali di Assicurazione e fatti salvi i diritti derivanti alla Società dall'applicazione dell'art. 1898 c.c."*

#### **Articolo 16 – ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Sono a carico del Comune concedente la manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del personale del concessionario.

In caso di necessità di riparazioni, anche di pertinenza dell'edificio, il concessionario si impegna a concedere l'immediato accesso ai locali e a rendere disponibile lo spazio necessario all'effettuazione dei lavori, ferme restando le delimitazioni di cui all'articolo 1622 c.c.

#### **Articolo 17 – INADEMPIENZE E PENALITÀ -DECLARATORIA DI DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE**

Per tutta la durata del contratto sarà costantemente verificata la qualità del servizio prestato che dovrà essere conforme a quanto richiesto nel presente capitolato e a quanto indicato nell'offerta della ditta aggiudicataria. L'impresa aggiudicataria è soggetta all'applicazione di penalità per inadempienze riguardo alle norme contrattuali da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00. In ogni caso l'applicazione della sanzione sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale l'impresa avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro cinque giorni dalla data di notifica della contestazione stessa. Si procederà al recupero delle penalità mediante ritenuta diretta sulla cauzione definitiva, che dovrà essere di volta in volta reintegrata

Inoltre il Comune concedente si riserva di dichiarare la decadenza della concessione allorché il concessionario non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l'idoneità soggettiva e/o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in concessione. In particolare, saranno sanzionati con la declaratoria di decadenza e con la revoca della concessione:

- gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;
- mancato o ritardato avvio del servizio per oltre 15 giorni naturali e consecutivi oltre il termine prescritto;
- sospensione o comunque mancata esecuzione del servizio anche parziale;
- reiterati ritardi nel pagamento del canone e delle utenze;
- mancato pagamento del canone anche a seguito di diffida;
- sub concessione o appalto totale o parziale della gestione del servizio;
- inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, mancato rispetto dei contratti di lavoro;

- destinazione dei locali per uso diverso da quello previsto dal presente capitolato;
- reiterate e gravi violazioni ed inosservanze di norme di legge o regolamentari in materia di igiene e sanità e sul commercio;

Comporta la risoluzione del contratto di diritto a norma dell'articolo 1456 c.c. l'ipotesi in cui il concessionario si renda responsabile di frode o in caso di dichiarazione di fallimento o di altra procedura concorsuale o di cessione di azienda. In caso di fallimento del concessionario il contratto sarà risolto e tale risoluzione avrà efficacia dal giorno anteriore a quello della sentenza dichiarativa di fallimento, salve le ragioni del Comune concedente relativamente al risarcimento in sede fallimentare, con privilegio sulla cauzione.

In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze.

Per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

### **Articolo 18 – CESSAZIONE O RECESSO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario non dovrà cessare il servizio se non per giustificato motivo e comunque previa accettazione da parte del Comune concedente, con un preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni dalla data di ricezione dell'avviso della raccomandata postale, salvo causa di forza maggiore puntualmente documentata.

### **Articolo 19 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Venezia. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

### **Articolo 20 – SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario.

### **ARTICOLO 21 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, il Comune informa il concessionario che tratterà i dati contenuti nelle dichiarazioni e certificazioni prodotte dallo stesso e negli altri documenti comunque acquisiti ai fini dell'aggiudicazione e dell'esecuzione della concessione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dagli altri atti di gara, dalle leggi e dai regolamenti in materia

### **ARTICOLO 22 - RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alla normativa nazionale e regionale ed ai regolamenti comunali in materia.

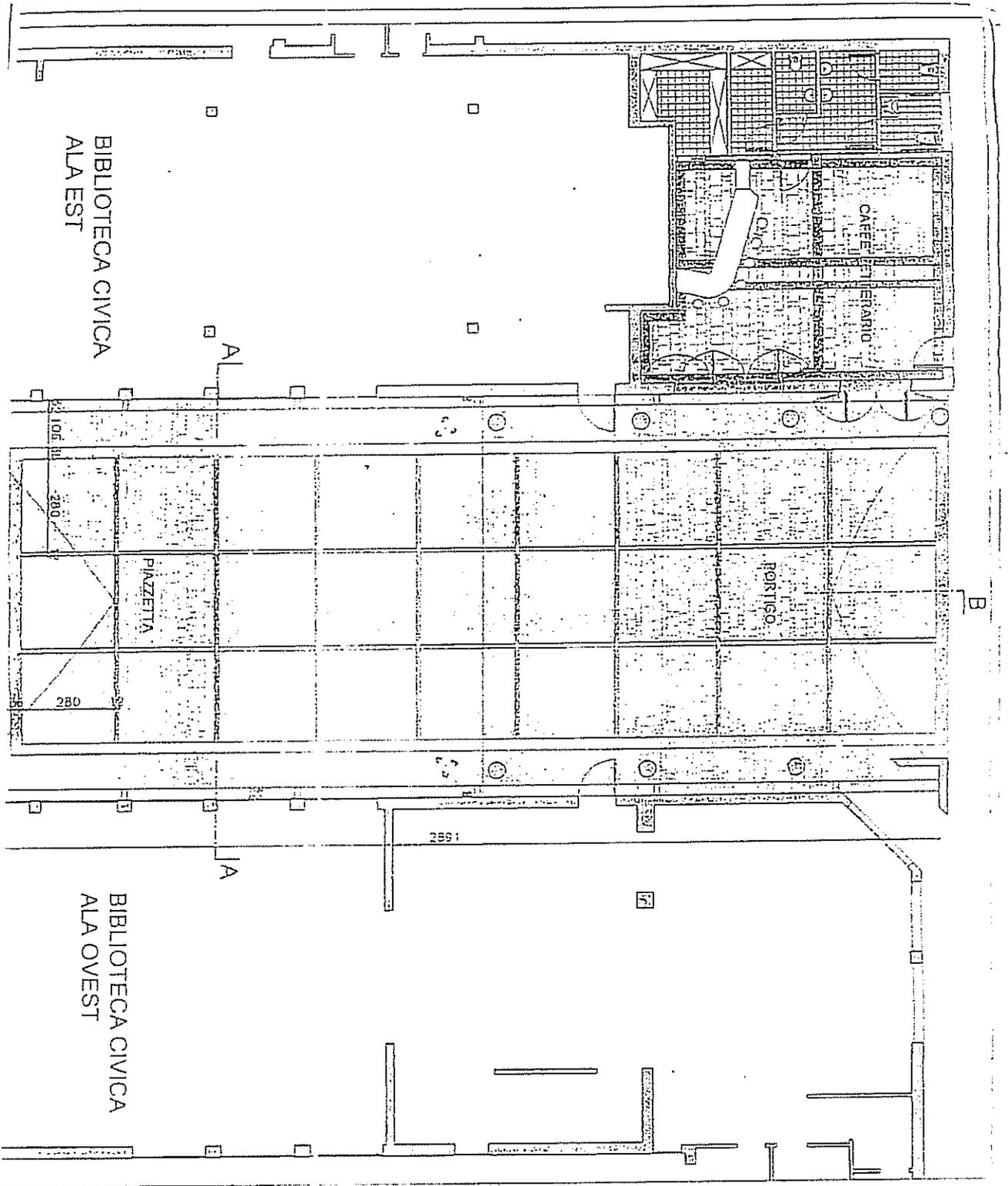
### **ALLEGATI:**

- A) - planimetria dei locali da assegnare in concessione
- B) - Perizia di stima arredi ed attrezzature
- C) - attestazione di prestazione energetica.



IL DIRIGENTE DEL III SETTORE  
ARCH. DANLO GEROTTO

A)



BIBLIOTECA CIVICA  
ALA EST

PIAZZETTA

PORTICO

BIBLIOTECA CIVICA  
ALA OVEST



B)

## PERIZIA DI STIMA

*Su incarico professionale pervenuto dal Sig. Dirigente del Settore III – "Politiche Integrate del Territorio Promozionali delle culture e della conoscenza Sportello unico eventi ed iniziative culturali" del Comune di San Donà di Piave (VE), con domicilio in Piazza Indipendenza n. 13 a San Donà di Piave (VE) – c.f. 00625230271 – p.i. 00397210279.*

Il sottoscritto Geom. LUIGI SARTORELLO, nato a San Donà di Piave (VE) il 3 Giugno 1950, residente a San Donà di Piave (VE) in Via Giovanni Prati n. 17, con Studio professionale in Corso Silvio Trentin n. 8/7 a San Donà di Piave, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 928, col presente rapporto attesta quanto segue relativamente alla PERIZIA DI STIMA DEGLI ARREDI ED ATTREZZATURE DEL CAFFE' LETTERARIO situato in Piazza Indipendenza n. 13 a SAN DONA' DI PIAVE.

### \* DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

AGENZIA DEL TERRITORIO DI VENEZIA

CATASTO FABBRICATI

Comune di SAN DONA' DI PIAVE

LOCALE AD USO "CAFFE' LETTERARIO" SITUATO SU UNA PORZIONE DEL PIANO TERRA DI UN AMPIO FABBRICATO DENOMINATO CENTRO CULTURALE LEONARDO DA VINCI

Foglio 45,

Mappale 38 sub. 5 (porzione)

80 sub. 10 (porzione)

Piazza Indipendenza n. 13 - Piano T

ditta COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE - Codice Fiscale n. 00625230271

### \* DOTAZIONE DI ARREDI, ATTREZZATURE ED IMPIANTI:

Premesso che, gli arredi e le attrezzature attualmente presenti per il servizio di gestione del Caffè Letterario, sono stati forniti ed installati nel 2006, il loro elenco e, in base agli attuali prezzi ricorrenti di mercato per beni consimili, il loro valore risulta il seguente:

1) impianto elettrico e di illuminazione generale	€ 8.500,00
2) n. 8 poltroncine con cuscino	€ 1.000,00
3) n. 3 pouf neri	€ 130,00
4) tavolo multifunzione inox	€ 380,00
5) n. 4 poltroncine Apple con cuscino	€ 970,00
6) n. 3 sgabelli Cube con seduta rossa	€ 260,00
7) divano Quebec Antracite	€ 820,00
8) n. 1 poltrona Spazio antracite	€ 490,00
9) base credenza restaurata in legno color azzurro	€ 1.050,00
10) n. 1 poltrona inglese in pelle	€ 450,00
11) n.18 tavoli Medinox Teak 80	€ 3.550,00
12) n. 30 poltroncine Alba	€ 1.650,00
13) n. 12 sedie Art 320 TF 331 W	€ 1.690,00
14) arredo completo del banco bar e della vetrina	€ 30.000,00
15) serie di serramenti ed infissi	€ 5.600,00
16) serie di mensole varie sulle pareti del locale	€ 1.850,00
17) mensole e tavolo cucinino	€ 460,00
18) n. 1 affettatrice a gravità SWP	€ 1.070,00
19) impianto stereo funzionante	€ 6.840,00
20) impianto TV con supporto e diffusione	€ 5.600,00
21) impianto acustico	€ 4.300,00
22) tavolo refrigerato DSL COD	€ 1.870,00
23) lavastoviglie LA SCALA AQ	€ 1.340,00
24) lavatoio armadio DLA1SL – 6	€ 920,00
25) forno microonde MF 900 IN	€ 180,00
26) cappa aspirante (a parete) angolo snack VESM 7	€ 600,00
27) produttore ghiaccio ICEMA	€ 1.080,00
28) misuratore fiscale RCH ON	€ 500,00
29) serie di bicchieri vari, piatti, vassoi, stoviglie e posate	€ 5.600,00
30) prodotti da bar in magazzino (c.ca € 300,00)	€ 300,00
31) n. 1 estintore a polvere chimica da kg 6 (da ricaricare)	€ 50,00
32) n. 1 frigorifero per gelati in cucina	€ 1.000,00
33) n. 1 frigo a colonna a vista per bibite ingresso wc	€ 1.500,00
34) panca corte esterna in legno massiccio	€ 4.500,00
	-----
VALORE TOTALE ARREDI E ATTREZZATURE	€ 95.800,00

Arrotondati a € 96.000,00

**In lettere esatti Euro novantaseimila/00**

\* OSSERVAZIONI DEL TECNICO:

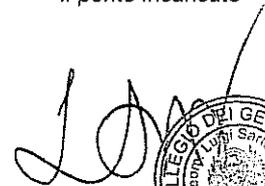
I valori attribuiti ad ogni singolo arredo, attrezzatura e impianto sono stati confrontati con quelli di altri coevi caffè - bar ultimamente compravenduti in centro città.

Il locale in oggetto al momento del sopralluogo risulta chiuso e non locato questo ha reso più agevole il rilievo degli arredi e delle attrezzature nel loro attuale stato e grado.

Allega reperto fotografico

San Donà di Piave, li 27/072015

*il perito incaricato*




## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Attestato	73743/2015	Validità	10 anni dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche
Riferimenti catastali	SAN DONA' DI PIAVE (VE) FOGLIO 45 , MAP 38 E 80 , SUB 5 (MAPP. 38) E 10 (MAPP. 80), SEZ		
Indirizzo edificio	PIAZZA INDIPENDENZA 13 , SAN DONA' DI PIAVE (VE)		

Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Diagnosi energetica volontaria	<input type="checkbox"/>
-------------------	--------------------------	------------------------	--------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------	-------------------------------------	--------------------------------	--------------------------

Proprietà	COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE		
Indirizzo	PIAZZA INDIPENDENZA 13 , 30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE)		
E-mail	info@sandonadipiave.net	Telefono	04215901

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

EDIFICIO DI CLASSE: G

## 3. PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

Prestazione energetica globale	123,80 kWh/mc anno
Prestazione raffrescamento	N.D.
Prestazione riscaldamento	106,02 kWh/mc anno
Prestazione acqua calda	17,78 kWh/mc anno
Emissioni di CO2	25,13 kg/mc anno

## 4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

<input checked="" type="checkbox"/>	II	III	IV	V
-------------------------------------	----	-----	----	---

## 5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.



## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Note	Tempo di ritorno (anni)
1-SOSTITUZIONE CALDAIA E SOSTITUZIONE INFISSI	105,25 KWH/M²ANNO / G		7,00
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		105.25	7 (< 10 anni)

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

### SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

RISCALDAMENTO	X	RAFFRESCAMENTO	X	ACQUA CALDA SANIT.	X	FONTI RINNOVAB.		ILLUMINAZIONE	
---------------	---	----------------	---	--------------------	---	-----------------	--	---------------	--

<b>A+</b>	< 6,42 kWh/mc anno
<b>A</b>	< 10,87 kWh/mc anno
<b>B</b>	< 15,98 kWh/mc anno
<b>C</b>	< 21,74 kWh/mc anno
<b>D</b>	< 26,85 kWh/mc anno
<b>E</b>	< 36,41 kWh/mc anno
<b>F</b>	< 51,08 kWh/mc anno
<b>G</b>	>= 51,08 kWh/mc anno

Riferimento legislativo  
21,74 kWh/mc anno

123,80  
kWh/mc  
anno

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPe)	N.D.	Indice energia primaria (EPi)	106,02	Indice energia primaria (EPacs)	17,78	Indice energia primaria (EPill)	N.D.
Indice energia primaria limite di legge	N.D.	Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/2005)	17,82			Indice energia primaria limite di legge	N.D.
Indice involucro (EPe,invol)	4,06	Indice involucro (EPi,invol)	80,97				
Rendimento impianto	N.D.	Rendimento medio stagionale impianto (ng)	76,37				
Fonti rinnovabili (energia elettrica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.
Fonti rinnovabili (energia termica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia termica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia termica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.



## 9. NOTE

Edificio ad uso pubblico riscaldato tramite caldaia del tipo pensile inferiore ai 35 kw a camera stagna.  
I terminali di erogazione sono ventilconvettori del tipo a cassetta da controsoffitto, gli stessi terminali di erogazione sono alimentati nella stagione estiva da un gruppo frigorifero aria/acqua di potenza 14,7 kw, il quale non concorre all'individuazione della classe energetica; i riferimenti catastali sono per l'esatezza fg.45 mapp.38 sub.5 e mapp.80 sub 10 porzioni al piano terra; l'edificio sarebbe degli anni '20, ma e' stato totalmente ricostruito/ristrutturato nel 1988

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	NEGOZI E BOTTEGHE		
Tipologia costruttiva	ALTRO(MISTA LATERO CEMENTO)		
Anno costruzione	1988	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V(mc)	377,45	Superficie utile (mq)	82,26
Superficie disperdente S(mq)	210,67	Zona climatica / GG	E / 2348
Rapporto S/V	0,56	Destinazione d'uso	E.4 (3)

## 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno installazione	2005	Tipologia	AUTONOMO (CAMERA STAGNA)
	Potenza nominale (kw)	31,60	Combustibile	METANO
Acqua calda sanitaria	Anno installazione	2005	Tipologia	AUTONOMO (CAMERA STAGNA)
	Potenza nominale (kw)	31,60	Combustibile	METANO
Raffrescamento	Anno installazione	2005	Tipologia	POMPA DI CALORE
	Potenza nominale (kw)	14,70	Combustibile	ELETTRICITA
Fonti rinnovabili	Anno installazione		Tipologia	
	Energia elettrica annua prodotta (kwh)		Tipologia	
Illuminazione	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)			

## 12. PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Progettista/i impianti	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	

## 13. COSTRUZIONE

Costruttore	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Direttore lavori	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	



## 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/organismo pubblico		Tecnico abilitato	X	Energy manager		Organismo società	
Nome e cognome / Denominazione	LUIGI SARTORELLO						
Indirizzo	CORSO SILVIO TRENTIN N. 8/7 - SAN DONA' DI PIAVE (VE) SAN DONA' DI PIAVE (VE)			Telefono/email	3484912490 / sartorello2000@libero.it		
Titolo	GEOM.			Titolo di studio	GEOMETRA		
Corso di formazione							
Ordine	GEOMETRI		Iscrizione	928	PROV.	VE	
Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio resa ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P.	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti, con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.						
Informazioni aggiuntive							

## 15. SOPRALLUOGHI

Effettuato nel mese di giugno

## 16. DATI DI INGRESSO

Provenienza	RILIEVO SUL POSTO
Responsabilità	SOGGETTO CERTIFICATORE

## 17. SOFTWARE

Denominazione	EC700 - VERSIONE 6	Produttore	EDILCLIMA S.R.L.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle disposizioni contenute nell'art. 11 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.			
DATA EMISSIONE	16/06/2015		

