

CAPITOLATO SPECIALE PER LA SUB-CONCESSIONE DEL LOCALE DA ADIBIRSI AL SERVIZIO BAR-CAFFÈ PRESSO IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO DI CESENA

ART. 1

OGGETTO DELLA SUB-CONCESSIONE

Oggetto del presente capitolato speciale è la sub-concessione del locale da adibirsi al servizio di bar-caffè mediante somministrazione, vendita e consumo di alimenti e bevande presso il Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Cesena – Via Dismano 4001 – Pievesestina di Cesena (FC). Il locale avrà carattere accessorio e strumentale rispetto all'attività svolta nella struttura mercatale.

ART. 2

CONSISTENZA DEL LOCALE

Il locale oggetto della sub-concessione, sito in via Dismano 3995, ha una superficie di circa 137,44 mq all'interno del terreno censito dal Comune di Cesena nel C.T del Comune di Cesena, al foglio 58, particella 1267 e nello stato in cui si trova e come da planimetria che, sottoscritta dalle parti per piena accettazione, al presente atto si allega sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale.

ART. 3

CORRISPETTIVO ANNUO

Il corrispettivo annuo di sub-concessione è fissato in € _____ + I.V.A, che il sub-concessionario corrisponderà in rate mensili anticipate entro i primi 10 (dieci) giorni di ogni mese. A seguito del mancato pagamento di una sola rata oltre il 10° giorno dalla sua scadenza sarà applicato un interesse di mora pari al “prime rate abi” della somma dovuta. Decorso il mese, il mancato pagamento del corrispettivo potrà costituire motivo di revoca della sub-concessione ai sensi del vigente regolamento di mercato.

Il corrispettivo di cui sopra sarà aggiornato annualmente a partire dal 2° anno di vigenza della sub-concessione sulla base del 100% delle variazioni annue dell'indice nazionale generale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Nel corrispettivo annuo non sono comprese le spese relative alle forniture accessorie, come ad esempio: acqua calda e fredda, riscaldamento, energia elettrica, etc....

Resta inteso che qualsiasi onere, tassa e imposta inerenti alla gestione in parola e alle relative licenze e autorizzazioni, saranno a carico del sub-concessionario.

ART. 4

DEPOSITO CAUZIONALE

F.O.R. dà atto che il sub-concessionario ha presentato fideiussione bancaria o versato l'importo pari ad € _____ corrispondente a tre mensilità del canone prefissato a titolo di garanzia del regolare adempimento della sub-concessione e di risarcimento di eventuali danni, di qualsiasi natura, derivanti da fatti imputabili al sub-concessionario stesso. Detta garanzia verrà restituita al termine della sub-concessione stessa, ove non vi siano contestazioni. In caso di pagamento di somme, ordinato da F.O.R., sulla cauzione a qualsiasi titolo, il sub-concessionario dovrà provvedere a reintegrare la cauzione stessa entro cinque (5) giorni dall'invito, il mancato reintegro costituisce motivo di revoca della sub-concessione così come previsto dal vigente regolamento di mercato.

ART. 5

MODIFICHE E MIGLIORIE

Eventuali modifiche al locale e comunque alle strutture anche accessorie dell'esercizio dovranno essere preventivamente sottoposte a F.O.R. per l'eventuale valutazione tecnica.

In caso di approvazione da parte di F.O.R. sarà cura del sub-concessionario approntare, con oneri a proprio carico, l'impiantistica ed ogni ulteriore spesa per arredi. Resta inteso che il banco, gli accessori, le macchine e quant'altro costruito od acquistato a spese del sub-concessionario rimarranno di proprietà del sub-concessionario stesso che potrà asportarli al momento della scadenza della sub-concessione, senza alcun diritto a pretendere alcunché a titolo di rimborso o altro, ancorché per spese ordinarie o straordinarie autorizzate o meno. In ogni caso al termine della sub-concessione, quale ne sia il motivo, F.O.R. avrà diritto di richiedere la riduzione in pristino ovvero di ritenere gratuitamente le opere eseguite dal sub-concessionario.

ART. 6

DURATA DELLA SUB-CONCESSIONE

La presente sub-concessione avrà durata fino a tutto il 31/12/2025, con inizio dalla data di sottoscrizione del presente atto di sub-concessione o da diversa data stabilita da F.O.R.. Con il termine del 2025, la sub-concessione si intenderà automaticamente scaduta senza pertanto obbligo di preventiva disdetta. E' esclusa la possibilità di proroga tacita della sub-concessione, che non potrà essere ceduta a terzi senza il consenso scritto di F.O.R.. Alla scadenza della sub-concessione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deperimento d'uso, liberi da persone e da cose, puliti e tinteggiati, comunque in condizioni tali che F.O.R. non abbia necessità di fare alcun lavoro di ripristino o pulizia. In difetto il sub-concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale irriducibile di Euro 100 per ogni giorno di ritardo, salvo il maggior danno.

ART. 7

ORARIO FESTIVITA' E LISTINO PREZZI

Il sub-concessionario dovrà osservare un orario e calendario festività strettamente funzionale a quello del mercato. Durante le ore di chiusura dell'esercizio nessuno potrà accedere o permanere nel locale, salvo autorizzazione di F.O.R. per comprovate e inderogabili necessità.

I prezzi che dovranno essere praticati per i generi di vendita non dovranno essere superiori a quelli medi praticati dalla generalità dei pubblici esercizi bar di Cesena e comprensorio. I generi forniti devono essere altresì di buona qualità e comunque di qualità non inferiore a quella corrente nei pubblici esercizi di Cesena e comprensorio.

ART. 8

GESTIONE

Il locale dovrà essere occupato esclusivamente con prodotti inerenti la gestione del bar-caffè e relative attrezzature. E' comunque consentito effettuare la vendita di generi di piccola ristorazione e tabacchi ove in possesso di idonea autorizzazione.

E' fatto divieto al sub-concessionario tenere in deposito in detti locali materiale infiammabile (carburanti, gas liquido, etc.).

E' inoltre vietata la cessione a terzi anche parziale della sub-concessione pena la revoca della stessa ai sensi del vigente regolamento di mercato. E' fatto divieto infine destinare i suddetti locali ad usi e destinazioni diverse da quelle che formano oggetto della presente sub-concessione.

ART. 9

CONTROLLO GESTIONE

F.O.R. potrà esercitare, tramite propri incaricati ed in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, il controllo circa l'ordine, la moralità ed il buon funzionamento in generale dell'esercizio.

ART. 10

REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELLA SUB-CONCESSIONE

Il sub-concessionario dichiara che lui o il proprio preposto o il legale rappresentante della società è in possesso dei requisiti professionali di cui alla vigente normativa e di impegnarsi a richiedere ed ottenere valida autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande.

Durante la vigenza della sub-concessione il venir meno di uno dei requisiti di cui sopra ovvero il sorgere di qualsivoglia impedimento normativo produrrà automaticamente la decadenza dalla sub-concessione.

ART. 11

RESPONSABILITA' E OBBLIGHI DEL SUB-CONCESSIONARIO

Il sub-concessionario deve attenersi scrupolosamente alle norme previste dalla legislazione vigente e a quelle previste dal regolamento di mercato. La violazione grave delle suddette norme e di quelle contenute nell'atto di sub-concessione potrà comportare con effetto immediato la revoca della sub-concessione come e in quanto previsto in materia dal regolamento di mercato, che il sub-concessionario dichiara di ben conoscere e accettare.

Il sub-concessionario è responsabile del comportamento del personale che lo coadiuva sia che si tratti di congiunti o di dipendenti, ed è altresì responsabile del possesso da parte dei suoi collaboratori di tutti i requisiti richiesti dalle vigenti leggi di pubblica sicurezza e sanitarie.

In particolare il sub-concessionario dovrà curare l'esatta applicazione dei contratti sindacali e di ogni altra norma previdenziale a tutela dei lavoratori.

Il sub-concessionario è inoltre responsabile per qualsiasi danno a persone e/o a cose che potessero derivare dall'espletamento delle prestazioni oggetto della presente sub-concessione ed imputabili ad esso od ai suoi dipendenti o collaboratori e dei quali fosse chiamata a rispondere F.O.R. che fin da ora si intende esonerata da qualsiasi pretesa.

Il sub-concessionario è altresì responsabile per qualsiasi danno a persone e/o a cose, compresi i danni a dipendenti e collaboratori del sub-concessionario stesso, che si verificassero all'interno del locale adibito allo svolgimento dell'attività prevista in sub-concessione e dei quali fosse chiamata a rispondere F.O.R., che si intende sin da ora sollevata da ogni pretesa.

ART. 12

REGISTRAZIONE DELLA SUB-CONCESSIONE

Le spese di stipulazione, registrazione ed ogni altra spesa inerente la sub-concessione dovranno essere sostenute dal sub-concessionario.

ART. 13

DECADENZA DELLA SUB-CONCESSIONE

L'accertamento di gravi e reiterate contravvenzioni alle norme e disposizioni sopra richiamate o il protrarsi di un grave disservizio od il continuo ripetersi del medesimo nella gestione della sub-concessione daranno facoltà a F.O.R. di far decadere la sub-concessione, senza necessità di diffida o di

altro atto giudiziale, con l'obbligo per il sub-concessionario decaduto di risarcire ogni conseguente spesa o danno generato.

ART. 14

REVOCA DELLA SUB-CONCESSIONE

F.O.R. potrà revocare in tutto o in parte la presente sub-concessione per ragioni di pubblico interesse senza che ciò comporti alcun dovere di rimborso o indennizzo da parte della stessa.

ART. 15

POLIZZA ASSICURATIVA

Il sub-concessionario si impegna a stipulare con primaria compagnia di assicurazioni idonea polizza di responsabilità Civile verso Terzi a copertura dei rischi derivanti dall'attività oggetto del presente contratto, per un massimale non inferiore, per ogni sinistro, a € 1.000.000,00 e complessivamente pari a € 1.000.000, sia per danni a cose che per danni a persone.

ART. 16

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia nascente dal presente atto di sub-concessione o dalla successiva sub-concessione, si elegge quale unico competente il Foro territoriale di Forlì.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cesena, _____

**FILIERA ORTOFRUTTICOLA
ROMAGNOLA S.p.A.**

IL SUB-CONCESSIONARIO

Il sottoscritto dichiara di conoscere tutte le norme di legge, in particolare l' adeguamento della Società al D.L. 231/01 e del regolamento del Mercato all'ingrosso di Cesena, di accettare il presente disciplinare e di impegnarsi a rispettare rigorosamente i provvedimenti che saranno successivamente adottati da F.O.R. e ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. il sottoscritto sub-concessionario dichiara di aver letto e di approvare specificatamente le disposizioni previste dagli articoli seguenti:

- Art. 4 – Deposito cauzionale
- Art. 10 - Requisiti per l'esercizio della sub-concessione
- Art. 11 - Responsabilità e obblighi del sub-concessionario
- Art. 13 - Decadenza della sub-concessione
- Art. 14 - Revoca della sub-concessione

IL SUB-CONCESSIONARIO
