



**BAGNI SAN NAZARO**

**ALLEGATO A - CAPITOLATO SPECIALE**

**DI AFFIDAMENTO A TERZI IN SUBCONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 45BIS**

**COD. NAV. DELLA GESTIONE DEL BAR / RISTORANTE ANNESSO ALLO  
STABILIMENTO BALNEARE DENOMINATO BAGNI SAN NAZARO, SITO IN**

**GENOVA, CORSO ITALIA 5**

## INDICE:

art. 1	Oggetto
art. 2	Oneri a carico di Bagni Marina Genovese Srl
art. 3	Autorizzazione ai fini demaniali marittimi relativa ai Bagni San Nazaro e condizione risolutiva
art. 4	Canone
art. 5	Durata
art. 6	Obblighi dell'affidatario
art. 7	Quantificazione economica e modalità di rimborso delle spese per lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi da parte del gestore/subconcessionario e relativi ai Bagni San Nazaro
art. 8	Consegna dei beni e penalità per mancata riconsegna
art. 9	Pagamento corrispettivo
art. 10	Prezzi alimenti e bevande
art. 11	Personale
art. 12	Garanzia definitiva
art. 13	Controllo sulla gestione
art. 14	Modifiche ai locali in subconcessione
art. 15	Danni a terzi
art. 16	Risoluzione anticipata
art. 17	Elezione di domicilio
art. 18	Spese
art. 19	Controversie

## ART. 1 - OGGETTO

L'attività oggetto della subconcessione è costituita dalla somministrazione di alimenti e bevande nelle aree e nei locali circoscritti con la linea unita di colore rosso nella piantina allegata al n. 1 (area banco, sala bar, servizi e spogliatoio del personale, terrazza). Tale servizio è rivolto esclusivamente ai clienti tutti (abbonati annuali, abbonati stagionali e frequentatori giornalieri) dello stabilimento Bagni San Nazaro per tutti i periodi stagionali negli orari di apertura di seguito indicati:

I. dal 1° marzo al 31 marzo dalle ore 10,00 alle ore 16,00 con chiusura il martedì

II. dal 1° aprile al 30 aprile dalle ore 9,00 alle ore 18,00 con chiusura il martedì

III. dal 1° maggio al 31 maggio dalle ore 9,00 alle ore 18,00

IV. dal 1° giugno al 31 luglio dalle ore 8,00 alle ore 20,00

V. dal 1° agosto al 15 settembre dalle ore 8,30 alle ore 19,30

VI. dal 16 settembre al 31 ottobre dalle ore 9,00 alle ore 18,00

I periodi sopra segnati potranno avere variazioni in funzione dei giorni di scadenza di ogni anno solare.

Lo stabilimento Bagni San Nazaro resta chiuso al pubblico su indicazione della pubblica autorità in caso di allerta meteo arancione o rossa.

Lo stabilimento balneare Bagni San Nazaro si affaccia a Genova su Corso Italia al n° 5 ed è costituito da cabine in legno ed in muratura con o senza veranda, una ampia spiaggia compresa tra i moli di levante e di ponente ed una zona a terrazza dopo il molo di ponente, un corpo centrale dove sono ubicati direzione e locali di servizio al primo piano e la zona bar al piano spiaggia. Sono presenti diverse zone attrezzate a libero servizio per tutti i frequentatori che sono:

- piscina di acqua dolce,
- parete di roccia,
- area bimbi,
- zona fitness.

Altre aree di svago e aggregazione sono in corso di studio e potranno essere realizzate nelle stagioni successive.

L'offerta è completata con la disponibilità a pagamento di canoe, pedalò, calcio balilla e ping pong.

Alla reception gli accessi sono controllati con tornelli attivati da braccialetti con transponder.

## **ART. 2 - ONERI A CARICO DI BAGNI MARINA GENOVESE SRL**

a) I beni mobili di cui all'allegato dettagliato che verrà consegnato in sede di sopralluogo obbligatorio (a titolo esemplificativo, non esaustivo: tavoli, sedie, bancone bar, vetrine refrigerate, forno, cappa forno, cucina, lavelli, tavoli in acciaio).

b) I beni immateriali:

I. Autorizzazione Somministrazione Speciale per ristorazione n. 19067 e n. 19068 del 2001 (documento dematerializzato)

II. Nulla Osta Acustico Prot. 21205/Zon del 27 luglio 2004 (Allegato 4)

## **ART. 3 – AUTORIZZAZIONE AI FINI DEMANIALI MARITTIMI RELATIVA AI BAGNI SAN NAZARO E CONDIZIONE RISOLUTIVA**

Bagni Marina Genovese è in possesso delle autorizzazioni ai fini demaniali marittimi.

**Resta inteso che il presente affidamento è sottoposto a condizione risolutiva in caso di revoca da parte dell'Autorità competente delle concessioni demaniali e delle autorizzazioni necessarie per l'affidamento a terzi.**

Nessun indennizzo in questo caso potrà essere preteso dall'affidatario dell'attività per mancata copertura di spese e costi, per mancati ammortamenti di lavori e forniture e per mancato utile, nonché a qualsiasi altro titolo.

## **ART. 4 - CANONE**

Il canone annuale è pari ad euro 30.000,00 (euro trentamila/00) oltre IVA più l'eventuale rialzo offerto dall'operatore affidatario.

Si evidenzia che non è stato predisposto il DUVRI (documento unico di valutazione dei rischi ed interferenze) in quanto non esistono rischi derivanti da possibili interferenze secondo le modalità di strutturazione del servizio e quindi non è stato quantificato alcun costo specifico per la sicurezza inerente a rischi interferenziali che risulta pertanto pari a zero.

## **ART. 5 - DURATA**

Il contratto avrà durata dal 1 marzo 2023 o comunque dalla data di stipulazione del contratto sino al 31 ottobre 2023.

Indipendentemente dalla data di decorrenza del contratto l'importo del prezzo offerto in sede di gara per lo stabilimento balneare sarà interamente dovuto dal soggetto affidatario.

## **ART. 6 - OBBLIGHI DELL’AFFIDATARIO**

Sono a totale carico dell'affidatario senza diritto di rivalsa o di compensi da parte di Bagni Marina Genovese, salvo quanto stabilito all'art. 7, gli obblighi e gli oneri che seguono:

a) Ordinaria manutenzione, pulizia e custodia delle aree destinate all'attività di cui all'art. 1 .

b) Fornitura ed installazione delle attrezzature per il funzionamento del bar e del ristorante, eventualmente non fornite da BMG, che dovranno essere fornite rispondenti alla normativa ed in perfetta efficienza.

d) Conduzione del servizio bar e ristorante, che garantirà con proprio personale, organizzazione, spese e rischio. L'affidatario si impegna a tal fine a dotarsi per lo stabilimento balneare di specifica ed idonea polizza per la R.C.T. danni e ciò anche nei confronti della Bagni Marina Genovese con il massimale minimo di Euro 500.000,00 e franchigia massima del 5% per ogni stagione, nonché polizza incendio con il massimale minimo di Euro 500.000,00 e franchigia massima del 5%. Alla stipula del contratto l'affidatario dovrà presentare quietanze attestanti il pagamento dei premi di polizza.

e) Richiesta ed ottenimento di tutti gli assenti, autorizzazioni, licenze, nulla-osta e quant'altro necessario per l'esercizio delle attività imprenditoriali oggetto della subconcessione. L'eventuale realizzazione di impiantistica eccedenti l'ordinaria manutenzione ai fini del rilascio delle citate autorizzazioni dovrà essere preventivamente assentita dalla Bagni Marina Genovese nel rispetto e nei limiti di quanto stabilito ai successivi artt. 6 e 13. Tutte le attività dovranno essere gestite in nome e per conto dell'affidatario con estraneità di Bagni Marina Genovese da qualsiasi rapporto inerente la gestione, sia esso con utenti o con terzi fornitori.

f) L'affidatario dovrà predisporre tutto quanto è previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro per tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei terzi in genere. Al riguardo l'affidatario conferma di avere piena conoscenza degli obblighi a suo carico contenuti nel D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, s.m.i. La responsabilità del rispetto del piano di valutazione dei rischi redatto da parte dell'affidatario grava sulla stessa. Qualora dovesse verificarsi un infortunio, la responsabilità dell'accaduto sarà interamente ed esclusivamente a carico dell'affidatario medesimo fatte salve tutte le condizioni strutturali negative e/o pericolose che saranno individuate nel piano di valutazione dei rischi. L'affidatario dovrà produrre prima della firma del contratto e comunque prima dell'inizio dei lavori di installazione delle strutture e di quant'altro necessario all'avvio dell'attività il Piano di Valutazione dei Rischi contenente tutti gli elementi previsti dalla normativa ed indicazione del nominativo e qualifica del responsabile servizio prevenzione e protezione indicando se interno o esterno all'azienda e copia del curriculum. Nel caso di incarico ricoperto dal datore di lavoro si richiede copia dell'attestato di frequenza del corso di formazione

in materia di sicurezza e salute sul luogo di lavoro in base a quanto previsto dal decreto sopracitato.

g) L'affidatario resta responsabile verso Bagni Marina Genovese di tutti gli obblighi conseguenti alla subconcessione, manlevando la società da qualsiasi azione e provvedimento sanzionatorio derivante dall'inottemperanza agli obblighi assunti.

h) E' vietata la cessione del contratto, pena l'immediata risoluzione dello stesso e l'incameramento della garanzia definitiva. Al cessare del contratto, l'affidatario sarà tenuto ad asportare tutte le attrezzature e quanto altro di sua proprietà.

i) L'affidatario si assume inoltre: la responsabilità di eventuali danni a persone e/o a cose causati dai suoi interventi; la responsabilità dei danni alle persone ed alle cose provocati nello svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte di Bagni Marina Genovese, salvi gli interventi in suo favore da parte di Società assicuratrici; l'obbligo di mantenere gli impianti e le attrezzature in perfetto stato di conservazione ed efficienza; l'obbligo di permettere eventuali ispezioni da parte di tecnici, funzionari ed appositi incaricati da Bagni Marina Genovese.

l) La Tia/Tares e l'utenza relativa alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, i cui contratti resteranno in capo a Bagni Marina Genovese, dalla stessa verranno riaddebitati all'affidatario. Il canone demaniale e l'IMU riferiti agli spazi, alle strutture e locali rientranti nella subconcessione dello stabilimento San Nazaro restano in carico a Bagni Marina Genovese.

m) l'affidatario dovrà richiedere preventiva autorizzazione a Bagni Marina Genovese, che fin d'ora si riconosce quale unica titolare avente diritto di percepire canoni concessori per la pubblicità nei propri spazi e locali, di cartelloni o mezzi per l'esposizione pubblicitaria di chiunque.

n) Bagni Marina Genovese si riserva la possibilità di utilizzare/concordare gli spazi oggetto della presente subconcessione in occasione di eventi istituzionali;

p) l'affidatario si impegna ad utilizzare esclusivamente il logo e l'insegna di San Nazaro forniti da Bagni Marina Genovese. L'installazione di eventuali ulteriori insegne dovrà essere preventivamente concordata con Bagni Marina Genovese ed autorizzata dalle autorità competenti.

q) l'affidatario si impegna a far rispettare all'interno delle aree oggetto di subconcessione il divieto dell'esercizio del gioco d'azzardo in tutte le sue manifestazioni, dell'installazione e dell'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da gioco d'azzardo ed altresì della gestione di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici in cui i fattori di abilità e intrattenimento siano preponderanti rispetto all'elemento aleatorio ed all'importo della vincita nonché dell'installazione di quei videogiochi che, per il loro

contenuto osceno o violento, siano menzionati nella tabella dei giochi proibiti predisposta dal Questore e vidimata dal Comune di Genova.

r) relativamente all'utilizzo serale o comunque al di fuori dell'orario di apertura dello stabilimento dell'area posta a ponente dei locali bar/ristorante ed evidenziato in colore rosa nella planimetria all. 1, sono ad esclusivo carico dell'affidatario:

- Richiesta ed ottenimento di tutti gli assensi, autorizzazioni, licenze, nulla-osta e quant'altro necessario per l'esercizio di qualsiasi attività nell'area sopra descritta;
- Pulizia dei servizi igienici e della spiaggia al termine di ogni serata;
- Obbligo di controllo degli accessi allo stabilimento dal cancello di ingresso posto in Corso Italia durante gli orari di chiusura dello stabilimento;
- Divieto per i clienti del ristorante e pizzeria di accesso alla spiaggia ed alle strutture dello stabilimento.

#### **ART. 7 - QUANTIFICAZIONE ECONOMICA E MODALITA' DI RIMBORSO DELLE SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ESEGUIRSI DA PARTE DEL SUBCONCESSIONARIO**

a) Le spese di manutenzione ordinaria sono a totale carico dell'affidatario secondo il disposto dell'art. 6, mentre per la manutenzione straordinaria Bagni Marina Genovese si riserva in tutto o in parte di provvedere ad eseguire direttamente gli interventi necessari ovvero provvederà al rimborso anche parziale delle stesse anche con modalità da concordare all'affidatario qualora ne autorizzi preventivamente l'esecuzione da parte dello stesso.

b) L'individuazione delle opere da eseguire e la sua quantificazione è di norma demandata all'affidatario il quale, per l'esecuzione delle stesse, dovrà ottenere preventiva autorizzazione a seguito di specifica richiesta, corredata da preventivo di spesa ed eventualmente da relazioni e/o disegni e/o documentazione fotografica nonché dei termini di esecuzione, da presentare a Bagni Marina Genovese.

c) Non sarà dovuto all'affidatario rimborso alcuno né per le spese sostenute per la predisposizione e presentazione della domanda e dei suoi allegati, né per quelle conseguenti alla successiva eventuale verifica e/o collaudo da parte di professionisti all'uopo incaricati, comunque esterni a Bagni Marina Genovese. Bagni Marina Genovese ha la facoltà di modificare completamente o in parte la richiesta avanzata, proponendo anche altri interventi ritenuti dallo stesso di insindacabile priorità.

d) Nel caso in cui l'affidatario esegua lavori senza autorizzazione non sarà dovuto allo stesso alcun rimborso e, su richiesta di Bagni Marina Genovese, dovrà effettuare la riduzione in pristino.

e) L'affidatario ha l'obbligo di eseguire le opere individuate nel termine indicato. Sarà cura e spese del medesimo ottenere eventuali autorizzazioni e/o nulla-osta da parte di altri Enti preposti alla tutela ed al controllo dell'attività affidata in gestione.

f) All'atto dell'ultimazione dei lavori l'affidatario dovrà presentare apposita comunicazione corredata da documentazione giustificativa della spesa sostenuta e da Certificato di Regolare Esecuzione a Bagni Marina Genovese, la quale provvederà ad eseguire idonea verifica sia tecnica che amministrativa a seguito della quale provvederà alla liquidazione della spesa stessa o secondo le modalità altrimenti concordate.

g) Nel caso in cui venissero riscontrate minori esecuzioni tra i lavori autorizzati e quelli eseguiti nonché l'esecuzione di opere a non perfetta regola d'arte, Bagni Marina Genovese ha facoltà di provvedere ad una liquidazione parziale o secondo le modalità altrimenti concordate per le opere eseguite correttamente, e contestualmente assegnerà all'affidatario un nuovo termine e le modalità per il completamento delle opere non conformi senza che allo stesso debba essere riconosciuto alcun ulteriore rimborso. I termini di volta in volta assegnati sono perentori, potranno essere prorogati una sola volta per accertate ragioni conseguenti a cause impreviste e/o imprevedibili e il non rispetto degli stessi comporta il mancato rimborso della spesa relativa ai lavori eseguiti con ritardo. La totale o parziale mancata esecuzione dei lavori proposti dall'affidatario e/o ad esso imposti da Bagni Marina Genovese potrà essere causa di risoluzione contrattuale. Sono fatti salvi dalla sopra esposta disciplina eventi eccezionali relativi a calamità naturali, a modifiche intervenute per innovazioni normative o, comunque, per fatti non ascrivibili al subconcessionario.

#### **ART. 8 - CONSEGNA DEI BENI E PENALITA' PER MANCATA RICONSEGNA**

a. Bagni Marina Genovese consegnerà all'affidatario le aree ed i beni mobili di cui all'art. 1, nello stato di fatto in cui si trovano facendo constatare la situazione in apposito verbale redatto in contraddittorio, con puntuale verifica di ogni voce costituente l'inventario.

b. Entro 15 giorni dal termine della subconcessione, l'affidatario si impegna a riconsegnare le aree, gli immobili ed i beni mobili nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salve le migliorie e le addizioni apportate e regolarmente autorizzate e salva l'usura derivante dall'uso ordinario e non evitabile con una diligente manutenzione ordinaria, facendo constatare la situazione in apposito verbale redatto in contraddittorio.

c. Nulla sarà dovuto all'affidatario per le eventuali addizioni ed incrementi della struttura e degli arredi, salvo espresso patto contrario scritto.

d. La mancata riconsegna dei beni nei tempi previsti dalla lettera b) del presente articolo comporterà il pagamento di una penale di euro 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo, fatta salva la facoltà di Bagni Marina Genovese di richiedere il risarcimento del maggior danno dimostrabile derivante dal ritardo (es. per ritardata od omessa esecuzione delle opere di straordinaria manutenzione di competenza di Bagni Marina Genovese). Qualora, in particolare, la mancata riconsegna in termini dei beni pregiudichi e/o inibisca e/o ritardi la loro riapertura alla stagione successiva, a Bagni Marina Genovese spetterà comunque la corresponsione del corrispettivo integrale.

#### **ART. 9 - PAGAMENTI**

L'affidatario si impegna al versamento della somma pattuita in una unica soluzione al momento della sottoscrizione del contratto;

#### **ART. 10 - PREZZI ALIMENTI E BEVANDE**

I prezzi delle consumazioni al banco non potranno essere superiori a quelli indicati nel listino della Conferesercenti della Provincia di Genova ridotto del 15 %.

#### **ART. 11 - PERSONALE**

L'affidatario dovrà esercitare le attività mediante l'utilizzo di personale idoneo secondo la vigente normativa anche per l'accoglienza degli utenti a ridotta capacità motoria; al personale dipendente dovranno venir applicate condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona. Al presente contratto si applicano le disposizioni di cui all'art. 36 L. 300/1970 nonché ogni altra norma e disposizione in materia di lavoro, di assicurazioni sociali, e di prevenzione degli infortuni compatibile. Bagni Marina Genovese resta nel modo più assoluto estraneo ai rapporti giuridici conseguenti ai fatti dei salariati, all'assunzione ed al licenziamento di detto personale ed ai contratti di lavoro stipulati con lo stesso dall'affidatario, quale datore di lavoro ai sensi della Legge 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, è tenuto all'osservanza di tutte le prescrizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

#### **ART. 12 - CONTROLLO SULLA GESTIONE**

Bagni Marina Genovese ha diritto di verificare attraverso proprio personale o terzi incaricati il corretto utilizzo delle strutture e dei beni, il pieno rispetto degli obblighi previsti in capitolato, la correttezza e la qualità della gestione.

#### **ART. 13 - MODIFICHE AI LOCALI IN SUBCONCESSIONE**

L'affidatario si impegna, per ogni modifica locali, agli impianti ed alle attrezzature, da effettuare negli immobili oggetto della subconcessione che eccedano gli

interventi previsti all'art. 6, a chiedere preventivo assenso scritto a Bagni Marina Genovese e ad ottenere tutti i nulla-osta delle autorità competenti. Ogni miglioria ed addizione agli impianti resterà di proprietà di Bagni Marina Genovese, senza che l'affidatario abbia diritto ad alcun risarcimento.

In sede di presentazione del progetto a Bagni Marina Genovese, l'affidatario dovrà presentare anche un piano economico-finanziario dal quale si desuma la copertura totale/parziale dell'investimento. Bagni Marina Genovese potrà valutare se, al termine del rapporto, riconoscere all'affidatario l'eventuale quota di investimento non recuperata dall'affidatario.

#### **ART. 14 - DANNI A TERZI**

L'affidatario solleva Bagni Marina Genovese da qualsiasi pretesa, azione o richiesta danni da parte di terzi, in conseguenza degli obblighi assunti, ivi compresi i danni a persone e/o cose in dipendenza dell'espletamento delle attività oggetto di subconcessione.

#### **ART. 16 - RISOLUZIONE ANTICIPATA**

Il contratto potrà essere risolto da Bagni Marina Genovese nelle ipotesi di inadempimento degli obblighi di cui agli artt. 6, 7, 9, 11 e per ogni altra grave inadempienza del soggetto affidatario, contestata al medesimo con comunicazione scritta di diffida ad adempiere. In particolare, costituisce grave inadempimento il mancato pagamento della rata di canone entro 15 giorni dalla scadenza.

Nel termine di 15 giorni dal ricevimento di tale comunicazione l'affidatario potrà presentare a Bagni Marina Genovese le controdeduzioni in merito. Bagni Marina Genovese assumerà provvedimenti opportuni solo dopo la valutazione delle memorie difensive prodotte dall'affidatario.

Il contratto potrà venir risolto anticipatamente anche con il consenso di entrambe le parti e non si farà luogo a restituzioni per le prestazioni già rese, sempre che la risoluzione non pregiudichi lo svolgimento delle attività previste. In caso di mancato consenso di Bagni Marina Genovese l'affidatario rimane comunque vincolato al pagamento del canone annuo, fatto salvo l'eventuale maggior danno.

#### **ART. 17- ELEZIONE DI DOMICILIO**

L'affidatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Genova per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi allo stesso in relazione al contratto ed alle eventuali contestazioni che ne derivassero.

#### **ART. 18 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a carico dell'affidatario.

## **ART 19 - CONTROVERSIE**

Per qualsiasi vertenza tra Bagni Marina e l'affidatario nel corso della gestione, viene esclusa la competenza arbitrale e verrà fatto esclusivo ricorso all'Autorità Giudiziaria competente con Foro esclusivo territoriale di Genova.

### **Allegati:**

1. Piantina aree subconcessione