



Gara n. 37/2024 – Bar Teatro Nuovo

## CAPITOLATO SPECIALE

### I – CONDIZIONI GENERALI

#### Oggetto

La locazione ha per oggetto i seguenti servizi relativi alla conduzione e gestione del Bar del Teatro Nuovo di Dogana con sede in Piazza M. Tini n. 5, 47899 Dogana (RSM):

- conduzione e gestione del Bar situato all'interno del Teatro Nuovo di Dogana;
- manutenzione dell'immobile adibito a Bar e delle sue pertinenze;
- manutenzione degli arredi e delle attrezzature per la conduzione del Bar;
- servizio di custodia dei beni assegnati.

Per manutenzione si intende il complesso di tutte quelle attività atte a mantenere l'immobile e le sue pertinenze in condizioni ottimali di funzionalità.

La sostituzione di attrezzature e le modifiche ai beni e locali devono essere espressamente autorizzate dagli Istituti Culturali.

Dalla locazione è esclusa la possibilità di attuare intrattenimenti musicali ricorrenti, fatto salvo autorizzazioni concesse, di volta in volta, dagli Istituti Culturali.

#### Durata

La locazione avrà durata di 5 (cinque) anni decorrenti dalla sottoscrizione del Contratto, tacitamente rinnovabili una sola volta per 4 (quattro) anni.

Alla naturale scadenza dei primi 5 anni, il canone di locazione potrà subire variazioni, in base al valore del mercato, che gli Istituti Culturali dovranno comunicare mediante raccomandata almeno otto (8) mesi prima della naturale scadenza del contratto.

Nell'ipotesi in cui il locatario volesse recedere dal rapporto dovrà comunicarlo entro sei (6) mesi dalla naturale scadenza del contratto.

Il rinnovo del contratto è in ogni caso subordinato all'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, e che non risulti alcuna formale contestazione da parte degli Istituti Culturali.

Il locatario si impegna, in pendenza dell'aggiudicazione della nuova locazione, a svolgere su richiesta degli Istituti Culturali le attività di cui all'art. 1, per un periodo massimo di sei (6) mesi anche dopo la scadenza del contratto, che sarà in tal caso prorogato per tale durata.

Il contratto prevede espressamente la rinuncia della parte locataria all'indennità di avviamento di cui all'art. 20 della legge n. 26 del 1991.

#### Importo a base di gara

Il valore posto a base di gara, corrispondente al canone di locazione annuo, è pari ad euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00). Dal terzo anno di locazione, verrà applicata la rivalutazione economica dell'importo aggiudicato in base a quanto stabilito dall'apposito decreto riguardo alla locazione degli immobili.



Gara n. 37/2024 – Bar Teatro Nuovo

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate, da versarsi sul c/c SM 97 Y 06067 09800 000120161088 intestato a Istituti Culturali – Contrada Omerelli 17, 47890 San Marino (RSM). L'eventuale ritardo nel pagamento del canone oltre il termine concordato, darà luogo alla risoluzione del contratto per inadempimento di cui all'art. 5 della Legge n. 26/1991 e successive modifiche.

**Sublocazione**

È fatto espresso divieto al Locatario di concedere in sublocazione, totale o parziale, la gestione del Bar e le sue pertinenze, causa che comporta la risoluzione del contratto per inadempimento.

**II - ESECUZIONE DELLA LOCAZIONE DI SERVIZIO**

**Consegna dei luoghi e delle attrezzature**

Prima dell'inizio della locazione, il personale degli Istituti Culturali incaricato dal proprio Dirigente ed il locatario procederanno ad una ricognizione dello stato dei locali, degli impianti, delle attrezzature del Bar, per constatarne lo stato di conservazione e di manutenzione. Di ciò dovrà essere predisposto apposito verbale, sottoscritto dalle parti per accettazione (contestualmente alla firma del contratto).

**Gestione del Bar**

Gli Istituti Culturali concedono al locatario la locazione degli immobili destinati a tale scopo, con l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli arredi, delle attrezzature, degli impianti e delle aree esterne ad essi pertinenti.

Il locatario, all'atto dell'offerta dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui alla vigente normativa in materia di commercio.

Il locatario si impegna, a proprie cura e spese, ad espletare le necessarie formalità presso gli Uffici competenti, per ottenere il rilascio delle autorizzazioni commerciali-amministrative, presentando i relativi documenti necessari.

Il locatario solleva gli Istituti Culturali da ogni onere, pretesa o ragione, comunque connessa con l'esercizio dell'attività del Bar e si impegna ad effettuare gli acquisti esclusivamente a proprio nome, riconoscendo la completa estraneità degli Istituti Culturali all'attività commerciale svolta.

I prezzi delle consumazioni e dei servizi dovranno essere stabiliti sulla base di quelli applicati in zona per analoghi servizi, in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di listino prezzi.

Il servizio verrà svolto con idoneo personale in numero adeguato al fine di offrire un efficiente ed efficace servizio.

Gli addetti alla somministrazione di alimenti e bevande dovranno essere in possesso dei requisiti di idoneità previste dalle norme igieniche sanitarie e provvisti delle documentazioni e certificati richiesti dalla vigente normativa.

Il preposto alla gestione si impegna a presenziare durante l'apertura dell'attività ed è tenuto a rispettare tutte le disposizioni vigenti in materia ed a mantenere un ambiente ed un clima consoni al tipo di esercizio ed in particolare della sua natura di Bar ubicato in un Teatro.

L'orario di apertura al pubblico del Bar deve essere conforme alle disposizioni adottate dagli Istituti Culturali.

L'apertura del Bar deve essere garantita durante gli spettacoli organizzati dagli Istituti Culturali, anche se svolte fuori dal normale orario di servizio. In particolare andranno rispettate le disposizioni impartite alle



*Gara n. 37/2024 – Bar Teatro Nuovo*

Forze dell'Ordine e dagli Organismi competenti in materia di sicurezza e ordine pubblico in occasione di spettacoli.

Il locatario dovrà entro trenta (30) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, rendere operativa la struttura del Bar.

La installazione di insegne e cartellonistica, nel rispetto della normativa in materia di esposizioni pubblicitarie, dovrà essere preventivamente concordata con gli Istituti Culturali, che si riservano ogni facoltà e diritto di utilizzo degli spazi.

**Consumi energia elettrica, acqua e smaltimento rifiuti**

Sono a carico del locatario le spese per energia elettrica, acqua, gas e smaltimento rifiuti connessi all'esercizio delle attività oggetto della presente locazione. In particolare, verrà stipulato un accordo integrativo per la gestione di tali spese. Inoltre, in occasione di particolari manifestazioni o quantità anomale di rifiuti prodotti, l'onere dello smaltimento e relativi costi sono a carico del locatario.

**Servizio di assistenza e controllo utenti e segnalazione anomalie**

Il locatario deve verificare, durante la conduzione, la funzionalità di tutte le strutture e attrezzature, accertando che esse siano idonee per l'utilizzo da parte degli utenti.

**Manifestazioni e iniziative**

È fatto obbligo al locatario, previo preavviso da parte degli Istituti Culturali di almeno sette (7) giorni, di agevolare lo svolgimento degli spettacoli organizzati presso il Teatro.

Il locatario potrà organizzare manifestazioni, eventi o iniziative promozionali, previa presentazione di un progetto almeno trenta (30) giorni prima dello svolgimento delle stesse e se non incompatibili con l'attività degli Istituti Culturali, nel rispetto della normativa in materia di manifestazioni.

Gli Istituti Culturali e gli altri utilizzatori del Teatro possono richiedere al locatario la fornitura di servizi aggiuntivi (catering ecc.) in occasione di particolari manifestazioni, ma sono liberi di utilizzare gli stessi servizi di fornitori terzi.

**Migliorie e adeguamenti di Legge**

Sono a carico del locatario le spese per le migliorie che lo stesso vorrà apportare ai locali, arredi e attrezzature, nonché le spese derivanti dagli adeguamenti di legge eventualmente necessari all'esercizio delle attività contemplate nel presente capitolato. Tali migliorie dovranno essere, in ogni caso, segnalate e preventivamente autorizzate dagli Istituti Culturali.

**III - OBBLIGHI ED ONERI DEL LOCATARIO**

**Manutenzione ordinaria e straordinaria**

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria (e le relative spese) delle attrezzature e degli arredi affidati per la gestione del Bar, delle sue pertinenze e dei locali assegnati, previa autorizzazione degli Istituti Culturali (solo per la manutenzione straordinaria) sono a carico del locatario.

Il costo della manutenzioni straordinarie, ad eccezione del fatto in cui si rendessero necessarie per negligenza ed incuria del locatario, sono a carico degli Istituti Culturali.

**Spese contrattuali e del Bando di gara**



*Gara n. 37/2024 – Bar Teatro Nuovo*

Saranno a carico del locatario le spese di stesura definitiva del contratto, bollo e spese di registrazione, mentre quelle di pubblicazione del bando e avvisi sono a carico degli Istituti Culturali.

**Cauzione definitiva a corredo dell'offerta per garanzia di esecuzione**

L'esecutore del contratto sarà obbligato a costituire una cauzione definitiva pari a tre (3) mensilità del canone effettivamente dovuto, ai sensi dell'art. 2 della Legge 26/1991, sotto forma di fideiussione bancaria, a prima richiesta di banca sammarinese, da presentarsi all'atto della firma del contratto e valida per l'intera durata del contratto di locazione.

La cauzione definitiva copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali. Essa sarà presentata a garanzia di eventuali spese che gli Istituti Culturali dovessero eventualmente sostenere durante l'esecuzione del contratto, causa inadempimento o cattiva esecuzione del servizio.

La cauzione definitiva dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo nonché causa di risoluzione del contratto di locazione se, nonostante diffida scritta, il locatario non provvederà in merito.

La restituzione della cauzione definitiva avverrà, a scadenza naturale del contratto, soltanto qualora il locatario avrà dimostrato il completo esaurimento degli obblighi contrattuali.

In assenza di tali requisiti, la cauzione definitiva verrà trattenuta dagli Istituti Culturali fino all'adempimento delle condizioni suddette.

**Personale del locatario**

Il personale destinato al servizio dovrà essere, per numero, qualità e competenza, adeguato all'importanza dei servizi da eseguire ed alle modalità di esecuzione indicate nel presente capitolato.

Il locatario dovrà inoltre osservare le norme e le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti in merito ad assunzione, tutela, protezione, retribuzione, contribuzione dei lavoratori incaricati di effettuare il servizio oggetto della locazione.

Tutti gli eventuali dipendenti ed il personale in genere sono tenuti ad osservare i piani di sicurezza predisposti dal locatario e le norme antinfortunistica proprie.

L'inosservanza delle predette condizioni costituisce per il locatario responsabilità penale e civile dei danni che, per tale motivo, dovessero derivare al personale, a terzi ed agli Istituti Culturali nonché causa di risoluzione del contratto di locazione se, nonostante diffida scritta, il locatario non provvederà in merito.

**Copertura assicurativa**

Il locatario ha l'obbligo di presentare, prima dell'inizio del servizio ed a pena di decadenza dall'aggiudicazione, un contratto d'assicurazione di responsabilità civile per danni verso cose e terzi, intendendosi per tali anche gli Istituti Culturali, il loro personale ed i tesserati, a copertura di tutti i rischi connessi con il servizio di gestione oggetto della presente locazione con espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande della durata fino alla scadenza della locazione e con un massimale unico adeguato al rischio locativo.

Ad integrazione di quanto sopra si specifica inoltre che il locatario ha l'obbligo di presentare, prima dell'inizio del servizio ed a pena di decadenza dall'aggiudicazione, un contratto d'Assicurazione Incendio per danni totali e parziali, con primaria compagnia di assicurazione per "rischio locativo" assicurando un massimale non inferiore ad euro 500.000,00 e per tutto il contenuto (attrezzature ed arredamenti) di proprietà del locatore assicurando un massimale non inferiore ad euro 200.000,00.



Gara n. 37/2024 – Bar Teatro Nuovo

Tale importo non rappresenta un limite alla responsabilità del Locatario.

**Norme di sicurezza**

L'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata nel rispetto delle vigenti norme antinfortunistiche e di sicurezza sul lavoro, ed in particolare a solo titolo indicativo e non esaustivo la Legge n. 31/1998 e successive integrazioni.

**IV - RESPONSABILITÀ E INADEMPIMENTI**

**Responsabilità per danni**

Per qualsiasi danno cagionato a terzi, intendendosi per tali anche gli Istituti Culturali, il loro personale e i tesserati, cagionato da fatto doloso o colposo, dal mancato rispetto delle prescrizioni, norme o per altre cause comunque conseguenti all'esecuzione dei servizi e/o lavori oggetto della presente locazione, il locatario resta in ogni caso unico responsabile penalmente e civilmente, sollevando da ogni responsabilità anche solidale, gli Istituti Culturali.

**Verifiche e controlli**

Gli Istituti Culturali avranno il potere di effettuare le verifiche ed i controlli al fine di garantire il rispetto delle condizioni contrattuali stabilite nel capitolato.

Le prove e le verifiche eventualmente eseguite saranno riassunte in apposito verbale con invio copia al locatario.

**Lavori in danno al locatario**

In caso di rifiuto del locatario ad eseguire lavori di manutenzione necessari e richiesti, gli Istituti Culturali li potranno eseguire d'ufficio, addebitando al locatario i relativi costi aggiuntivi anche mediante rivalsa sulla cauzione.

**Clausola risolutiva**

Il contratto di locazione potrà essere risolto anticipatamente, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 26/1991, nei seguenti casi:

- gravi inadempienze contrattuali;
- ritardo superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione, ovvero delle somme relative agli oneri accessori (es. utenze);
- totale sublocazione o cessione del contratto da parte del locatario senza il consenso scritto del locatore salvo quanto stabilito per Legge;
- uso dell'immobile diverso da quello pattuito, purché l'azione sia proposta entro tre mesi dalla conoscenza da parte del locatore del mutamento di destinazione.

**V - MODALITÀ RELATIVE ALL'ESPLETAMENTO DELLA GARA**

**Requisiti per la partecipazione alla gara**

Il bando di gara è rivolto ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art 7 alla legge 26 luglio 2010 n. 130 e seguenti modifiche ed integrazioni, limitatamente ai cittadini sammarinesi o ai forensi residenti, per le persone fisiche o alle persone giuridiche regolarmente riconosciute ai sensi delle apposite Leggi sammarinesi in materia.



Gara n. 37/2024 – Bar Teatro Nuovo

Gli interessati devono possedere, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti requisiti oggettivi e soggettivi:

Se persona fisica:

- essere effettivamente residente in Repubblica;
- godere dei diritti civili;
- non essere debitore o moroso nei confronti dello Stato e della Pubblica Amministrazione.

Se persona giuridica:

- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di amministrazione straordinaria, di concordato preventivo e che non abbia in corso alcune delle suddette;
- detenere una regolare posizione fiscale;
- i requisiti previsti ai punti 1, 2 e 3 per le persone fisiche devono essere posseduti anche dai titolari effettivi delle persone giuridiche (identificati ai sensi dell'art. 1 bis dell'Allegato tecnico della legge 17 giugno 2008 n. 92 e successive modifiche).

Ai fini della regolare partecipazione alla presente gara i soggetti interessati saranno tenuti a dichiarare sotto la propria responsabilità:

- di aver già svolto attività di gestione Bar, in qualità di imprenditore, gestore, dipendente (o altro a seconda del caso) comprovato con curriculum e apposita dichiarazione;
- disponibilità ad applicare una speciale scontistica del 20% sui prezzi per gli abbonati alla Stagione Teatrale;
- comprovata esperienza nella gestione di eventi ed iniziative, anche con la possibilità di offrire servizi accessori alla ristorazione per tramite delle attività riconducibili al gestore.

### **Modalità di aggiudicazione**

La locazione sarà aggiudicata valutando l'offerta economica più alta fra quelle pervenute, con riferimento al rialzo presentato rispetto al canone annuo di locazione posto a base di gara.

È consentita esclusivamente la presentazione di offerte in aumento rispetto al valore del canone posto a base di gara, in frazione di euro seicento (es. euro 3.000,00, euro 3.600,00, ecc.)

Gli Istituti Culturali si riservano la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Gli Istituti Culturali si riservano la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, anche in presenza di una o più offerte valide, a suo insindacabile giudizio, qualora lo ritenga necessario ed opportuno.

L'offerta presentata sarà subito impegnativa per il soggetto provvisoriamente aggiudicatario, mentre lo sarà per gli Istituti Culturali dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

## **ALLEGATI**

**Modulo A** – Autocertificazione dei dati anagrafici

**Modulo B** - Dichiarazione di gradimento dei locali, condizioni di locazione, stato degli immobili, arredi e attrezzature



*Gara n. 37/2024 – Bar Teatro Nuovo*

**Modulo C** – Dichiarazione regolarità amministrativa-fiscale

**Modulo D** – Dichiarazione dell'attività svolta corredata da curriculum

**Modulo E** – Dichiarazione applicazione sconti praticati ai tesserati stagione teatrale

**Modulo F** – Dichiarazione esperienza gestione iniziative/eventi e possibilità di offrire servizi accessori

**Modulo G** – Offerta economica

Il Dirigente degli Istituti Culturali  
Dott. Paolo Rondelli