



COMUNE DI BRONDELLO

Via Provinciale n. 12 - 12030 Brondello (CN)
Tel. 0175 76125 - Fax: 0175 76125
E-mail: info@comune.brondello.cn.it
Pec: protocollo@pec.comune.brondello.cn.it
C.F. 85002530047 - P.IVA 01723620041



Provincia di Cuneo

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE COMMERCIALE CON PERTINENZE PER L'ESPLETAMENTO DELL'ATTIVITA' DI BAR ED ESERCIZIO AL DETTAGLIO E DI VICINATO PER GENERI ALIMENTARI DI PRIMA NECESSITA'/TRATTORIA/PIZZERIA/TABACCHI

Art. 1 - Oggetto del contratto

Il COMUNE DI BRONDELLO (denominato "Concedente") intende affidare in concessione ad un soggetto privato di idonee capacità (d'ora in poi denominato "Gestore") la gestione, IN LOCAZIONE, DI LOCALE COMMERCIALE CON PERTINENZE PER L'ESPLETAMENTO DELL'ATTIVITA' DI BAR ED ESERCIZIO AL DETTAGLIO E DI VICINATO PER GENERI ALIMENTARI DI PRIMA NECESSITA'/TRATTORIA/PIZZERIA/TABACCHI - PER IL PERIODO 2018-2024.

Art. 2 - Descrizione degli immobili e delle attrezzature

I locali, costituenti un'unica unità immobiliare, sita in Via Villa, 9 e censita al Catasto Urbano al foglio n. 14 particella n. 194 sub. 3, sono costituiti da:

- + *Piano rialzato, costituito da:*
 - Locale multiuso di mq. 34,90 con n° 3 finestre rivolte a sud, ingresso indipendente e collegamento interno agli altri locali;
 - Locale multiuso di mq. 35,90 con n° 3 finestre rivolte a sud, ingresso indipendente e collegamento interno agli altri locali;
 - Locale Multiuso centrale di mq. 56,50 con ingresso indipendente ed accesso a tutti gli altro locali;
 - Locale multiuso di mq. 19,30 con accesso dal lato nord
 - Locale multiuso di mq. 12,10 con accesso dall'interno a finestra sul lato est
 - Locale wc, spogliatoio per il personale;
 - Locale wc per il pubblico a norma per disabili;
 - Terrazzino di accesso di mq. 18,10
- + *Piano Interrato*
 - Cantina di mq. 24,00
- + *Area Esterna concessa in uso esclusivo quale pertinenza dell'attività*
 - Area del cortile, della larghezza pari a quella del fabbricato e della profondità pari a quella della scala di accesso per un totale di mq. 62,70
- + *Attrezzatura*
 - N° 2 calcetti (calciobalilla)
- + *Area Esterna concessa dal comune quale area per il soddisfacimento degli standard di legge*
 - Area del cortile, della superficie che deriverà dalla applicazione degli standards di legge ai mq. Dedicati alla varie attività qualora ciò risultasse necessario in base alla vigente legislazione.

Il tutto come risultante dalle planimetrie allegate al presente avviso.

In riferimento alle caratteristiche dell'immobile ed alla presenza delle attrezzature sopra descritte, l'Offerente dovrà dichiarare, in sede di offerta, espressamente di averne constatata la consistenza e di averne verificato lo stato di funzionamento e di conservazione con la sottoscrizione di apposita dichiarazione.

Il tutto verrà consegnato all'affidatario con apposito verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti e quanto descritto verrà affidato al futuro Gestore, che ne dovrà garantire, per tutto il periodo di affidamento, il corretto utilizzo e la buona conservazione.

Art. 3 - Modalità e prescrizioni per l'utilizzo degli impianti

Nell'attività di utilizzo dell'immobile, il Gestore dovrà rigorosamente attenersi a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia ed a quanto disposto dal presente Capitolato Speciale, nella consapevolezza che la propria attività non dovrà in alcun modo pregiudicare la possibilità futura di utilizzo dell'immobile stesso.

Al di fuori di quanto previsto nel presente Capitolato, il Gestore sarà libero di organizzare, gestire e mettere in essere le attività che avrà dichiarato di voler svolgere, sempre nel rispetto delle norme di legge vigenti, servizi o attività collaterali rispetto a quelli oggetto del contratto (quali, a mero titolo esemplificativo, attività ludiche, spettacoli, gare ecc.), con oneri a proprio carico.

I proventi di tali eventuali attività saranno di esclusiva competenza del Gestore.

Il Comune di BRONDELLO si impegna sin d'ora a rilasciare al Gestore le eventuali autorizzazioni e/o licenze necessarie, come previsto al successivo art. 4, qualora in possesso dei requisiti di legge.

Art. 4 - Oneri a carico del Gestore

1. Provvederà a svolgere le attività facenti parte della proposta avanzata in sede di offerta, assumendosi in proprio il rischio d'impresa e tenuto conto che sarà obbligato a garantire quanto sotto elencato facendosi carico dei costi derivanti.

BAR - ATTIVITÀ MINIMA RICHIESTA:

- a) E' richiesta quale base minima l'apertura per n° 6 giorni settimanali e 300 giorni annuali, fermo restando l'obbligo di apertura nei mesi di luglio e agosto e nella giornata di festa patronale ed in occasione di manifestazioni organizzate da Comune e/o pro loco;
 - b) E' richiesta quale base minima l'apertura dalle ore 10,00 alle ore 22,00 per indistintamente tutti i giorni di apertura con estensione sino alle ore 24,00 nel giorno di festa patronale ed in occasione di manifestazioni organizzate da Comune e/o pro loco;
 - c) Attivazione entro 6 (sei) mesi dalla data del contratto, di tutte le altre attività aggiuntive dichiarate in sede di partecipazione alla gara ed utili per l'attribuzione del punteggio.
2. Provvederà ad assicurare la manutenzione ordinaria (da intendersi come quella prevista dai libretti di manutenzione dei vari impianti tecnici) e delle attrezzature per garantirne il corretto funzionamento.

Sono esclusi gli oneri derivanti da tutte le revisioni, adeguamenti e/o modifiche previste dalle normative e/o provvedimenti di legge, di eventuale futura emanazione, relativi allo svolgimento delle attività di cui trattasi.

Qualora dovessero verificarsi durante l'esercizio degli inconvenienti di funzionamento degli impianti tecnologici tali da richiedere un intervento di manutenzione straordinaria urgente, il Gestore potrà intervenire per garantire la continuità dell'attività, contattando ditte specializzate e/o fornitori qualificati in grado di effettuare gli interventi necessari per il ripristino delle funzionalità degli impianti stessi dietro preventiva autorizzazione del Comune di Brondello.

Il proprietario provvederà a rimborsare le somme anticipate dal Gestore, a condizione che gli interventi vengano preventivamente autorizzati dal Comune, che sussistano le condizioni per l'urgenza e dopo aver effettuato la verifica di congruità della spesa. Qualora la spesa non sia ritenuta congrua dal proprietario e qualora detta incongruenza sia debitamente documentata, il Proprietario rimborserà solo la parte ritenuta congrua, a suo insindacabile giudizio.

Le attrezzature acquistate dal gestore per l'espletamento delle attività di cui trattasi resteranno di sua proprietà.

Il Gestore dovrà provvedere a tutti gli adempimenti necessari alla corretta ed efficiente gestione delle attività poste in essere. A titolo esemplificativo e non esaustivo dovrà provvedere:

- all'apertura e alla chiusura delle attività nel rispetto dei periodi ed orari resi pubblici e/o stabiliti dal presente Capitolato;
- alla pulizia ed al decoro delle aree esterne, concessi quali pertinenza delle attività e delle aree di standards;
- alle spese relative ad energia elettrica, acqua potabile e reflui, rifiuti e di riscaldamento delle strutture date in concessione;
- alla custodia dei locali;
- a garantire la manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature dati in concessione;
- alla stipula di polizza di responsabilità civile verso terzi;
- alla polizza assicurativa per l'evento guasti.

Sempre a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Gestore si assume l'incarico di effettuare i seguenti lavori di manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature, provvedendo direttamente all'acquisto dei materiali di consumo necessari (detersivi, ricambi per parti di usura, ecc...):

- alla pulizia e disinfestazione regolare dei locali, delle pertinenze e del complesso nel suo insieme, in modo da salvaguardare dal punto di vista igienico – sanitario gli utilizzatori dei locali e nel rispetto, per quanto di competenza, di tutte le operazioni e norme relative agli aspetti igienico – sanitari concernenti le attività in essere;
- alla manutenzione periodica di tutti i serramenti, tapparelle, infissi ecc...;
- alla manutenzione e regolare funzionamento del montascale applicato alla scala esterna;

Il Comune di BRONDELLO si riserva la possibilità di far eseguire, in qualsiasi momento, verifiche e perizie tecniche atte ad accertare la manutenzione dell'immobile e delle attrezzature e, pertanto, il Gestore si obbliga a consentire, durante l'apertura delle attività, l'accesso del personale incaricato.

In caso di rilievi il Comune effettuerà la contestazione, in forma scritta (anche a mezzo PEC), al Gestore indicando le mancanze riscontrate e gli interventi da eseguire, assegnando termine per provvedervi.

Il Gestore dovrà garantire costantemente uno standard qualitativo elevato e non potrà apportare modifiche di alcun genere all'immobile ed alle attrezzature, se non preventivamente autorizzate dal Comune.

Ogni spesa di esercizio e connessa alla manutenzione ordinaria dei locali è a carico del Gestore, così come ogni altra spesa, ivi comprese le seguenti:

- Personale (compresi i responsabili e gli operatori di qualsiasi livello);
- Manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti tecnici e delle attrezzature;
- Spese di energia elettrica, telefoniche di riscaldamento;
- Spese per il rifornimento di acqua;

- Pulizie sia all'interno che sulle aree esterne di pertinenza delle attività (sia esclusiva che di standards);
- Pagamento dei diritti, imposte, tasse (compresa TARSU per il periodo di gestione), permessi, pubblicità, licenze, autorizzazioni, nullaosta necessari per l'esercizio delle attività ecc...;
- Polizze assicurative e quant'altro necessario a garantire l'Amministrazione Comunale da qualsiasi rivalsa per danni sia materiali che fisici.

Il Gestore si impegna ad effettuare a propria cura e spese gli interventi di riparazione di eventuali danni arrecati alle strutture e/o attrezzature, per propria responsabilità diretta o a causa di incauto utilizzo delle stesse da parte degli utenti.

Dopo la sottoscrizione del contratto di concessione il Gestore provvederà, a sua cura e spese, alla volturazione di tutte le utenze, in particolare quelle elettriche, relativa all'acqua potabile ed al riscaldamento a nome suo.

Eventuali fatturazioni, inerenti i sopra citati servizi, che dovessero ancora pervenire al comune, dopo l'affidamento della concessione, dovranno essere rimborsati dal gestore entro e non oltre 30 gg. dal loro inoltro.

Art. 5 - Oneri a carico del Concedente

Sono a carico del Concedente, gli interventi di manutenzione straordinaria e revisioni generali previste da eventuali modifiche di legge inerenti gli impianti tecnologici e le normative regolati le attività in essere.

Il concedente, inoltre, si impegna sin d'ora a concedere in uso, qualora necessario, le aree interne al cortile di pertinenza, sufficienti a soddisfare le entità di dismissioni derivanti dalla applicazione della Legge Regionale inerente gli esercizi per somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 6 - Responsabilità del Gestore

Il Gestore ha l'obbligo di stipulare idonea polizza assicurativa R.T.C. e R.C.O. per la responsabilità civile verso terzi e per le attrezzature di servizio alle attività, con massimale minimo dell'importo stabilito nel 5% dell'importo contrattuale con un minimo di €. 500.00,00 ed un massimo di €. 1.000.000,00, come previsto dall'art. 103 comma 7 del D.Lgs 50/2016, da depositare all'atto della stipula del contratto d'Appalto c/o l'Ufficio di Segreteria. Le eventuali franchigie non dovranno essere opponibili ai terzi danneggiati.

Il Gestore risponde di tutto quanto concerne la concessione, oltre che del proprio personale e dovrà segnalare al Concedente, per iscritto, ogni difetto di funzionamento degli impianti, interrompendo, in caso di disfunzione, l'uso dei medesimi e prendendo le immediate precauzioni del caso.

Il Gestore esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo o momento derivare da quanto forma oggetto del Capitolato Speciale.

Il Gestore risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio delle attività messe in essere, restando a suo totale ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Concedente.

Risponderà, inoltre, dei danni causati ad arredi, strutture e attrezzature dell'immobile e relative pertinenze, nonché dei danni derivati ai frequentatori in conseguenza di incidenti, sollevando il Concedente da ogni responsabilità a riguardo. Non è considerato danno l'usura prodotta da un corretto utilizzo.

All'atto della consegna i beni e le eventuali attrezzature verranno fatti constare in apposito inventario da allegarsi al verbale di consegna.

Il Gestore risponderà della gestione delle strutture affidate in concessione e del comportamento del personale, di soci e/o di altri soggetti presenti nelle strutture a vario titolo per le mansioni conferite e si obbliga a tenere il Concedente sollevato ed indenne da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale o azione presente e futura, per danni di qualsiasi genere arrecati alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo o momento derivare da quanto forma oggetto del presente affidamento.

Art. 7 – Cauzione definitiva

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con l'affidamento, il Gestore è tenuto a presentare una cauzione definitiva ai sensi dell'art. 103 1° comma del D.Lgs 50/2016 e s.m.i..

La garanzia potrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D. L.vo 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In tale seconda ipotesi la garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, C.C.; l'operatività della medesima entro 15 giorni a semplice richiesta.

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento della gestione in concessione e cessa di avere effetto solo alla data di ripresa in carico dell'immobile e delle eventuali attrezzature da parte del Comune.

L'importo di detta polizza sarà pari al 10% dell'importo del canone mensile offerto, moltiplicato per la durata del contratto (Canone Mensile x 12 mesi x 6 anni)

Art. 8 - Divieto di modificazione della destinazione degli impianti

E' espressamente vietata ogni forma di modifica dell'immobile e di utilizzo dei relativi impianti, diversa da quelle previste dal presente Capitolato se non preventivamente autorizzate dal Concedente.

Art. 9 – Corrispettivo ed oneri per la concessione in gestione

Il prezzo da corrispondere **posto a base di aumento**, e che costituirà uno degli elementi di valutazione nella procedura di affidamento, è di euro **100,00 (CENTO/00) MENSILI**, per un totale di importo contrattuale base pari 7.200,00.

Il canone di locazione sarà corrisposto dal Gestore al Comune di Brondello in **sei rate annuali con cadenza bimestrale anticipate, di cui la prima dovrà essere versata prima della stipula del contratto**, per il periodo di anni 6 (SEI).

Saranno inoltre a carico del gestore tutti gli oneri e le lavorazioni conseguenti ad ulteriori elementi derivanti dalla procedura di affidamento scelta nonché gli oneri di stipula e registrazione del contratto di affitto.

Art. 10 - Uso dei locali ed impianti – sospensione

Con la firma del contratto il Concedente garantisce per tutta la durata della concessione il libero uso delle strutture di cui trattasi, fatta comunque salva ogni sospensione che dovesse verificarsi per anomalie, disfunzioni, adeguamento sugli impianti o lavori di messa a norma richiesti da leggi vigenti al momento della firma del contratto e/o che venissero emanate durante il corso di validità del contratto stesso che richiedessero lavori di manutenzione straordinaria.

Sarà onere del concedente, qualora non intervengano accordi diversi tra il vecchio ed il nuovo gestore, assicurare che i locali siano lasciati liberi ed in condizione di poter essere utilizzati nel più breve tempo possibile.

Art. 11 - Qualificazione del personale, oneri previdenziali e assicurativi

Il Gestore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità civile e penale o azione presente e futura, per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo o momento derivare da quanto innanzi e dalle altre prescrizioni del presente Capitolato speciale.

All'atto della consegna, lo stato dell'immobile, degli impianti e gli eventuali beni ed attrezzature verranno fatti constare in apposito inventario da allegarsi al verbale di consegna.

E' tenuto, inoltre, per i propri eventuali dipendenti al rispetto degli standard di trattamento salariale, previdenziali ed assicurativi di settore, ed a richiesta del Comune, ad esibire la documentazione che lo attesti o lo comprovi.

Art. 12 - Pubblicità attività commerciali

Il Gestore potrà esporre, in apposite bacheche, materiale pubblicitario e commerciale, previo il rilascio delle apposite autorizzazioni di legge, e sarà ritenuto responsabile relativamente al rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 13 - Riconsegna delle strutture

Alla scadenza della concessione, il Gestore dovrà restituire l'immobile con relativi impianti ed eventuali attrezzature, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, fatte salve naturalmente le eventuali opere di miglioria e modifiche apportate con il consenso del Concedente ed il normale logorio d'uso.

Al momento della riconsegna, che dovrà essere oggetto di apposito verbale, dovranno pertanto essere eseguite, a cura del Gestore, tutte le opere di manutenzione ordinaria, delle quali si dovrà fare cenno nel citato verbale ai fini dello svincolo o meno della cauzione.

Art. 14 – Durata del contratto

L'affidamento in locazione di quanto oggetto del presente Capitolato Speciale decorre dalla data di stipula del contratto per un periodo di 6 (SEI) anni;

Art. 15 - Risoluzione anticipata del contratto

Il Concedente avrà diritto di risolvere unilateralmente il contratto con decorrenza dalla data di notifica del provvedimento, fatto salvo il diritto del Concedente stesso al risarcimento degli eventuali danni subiti, al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- a) dopo la seconda contestazione scritta di eventuali addebiti per incuria nella concessione; nel caso di contestazioni di natura tecnica da parte della proprietà le valutazioni dovranno essere supportate esclusivamente da motivazioni di natura tecnica.

- b) qualora il Gestore ponga in essere atti che costituiscono direttamente o indirettamente gravi violazioni di leggi e regolamenti, ovvero inosservanza di ordinanze o prescrizioni dell'autorità competente e ripetute inadempienze ad obblighi di legge;
- c) qualora si verifichi il fallimento del Gestore ovvero lo scioglimento dello stesso o comunque si determinino sostanziali modifiche nell'assetto associativo del Gestore, tali da far venire meno il rapporto fiduciario sulla base del quale è stato stipulato il contratto;
- d) qualora il Gestore sia sottoposto a misure quali il concordato preventivo, l'amministrazione controllata ed altri analoghi provvedimenti;
- e) qualora il Gestore si sia reso responsabile di gravi violazioni del contratto;
- f) mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 3 e degli obblighi di cui all'art. 4 del presente capitolato speciale d'appalto;
- g) violazione del disposto di cui al successivo art. 17 "Cessione del contratto";
- h) mancato rispetto dei termini di cui all'art. 20, comma 3;
- i) Ritardato pagamento della rata del canone di locazione con un ritardo superiore a mesi 6 (SEI);

Art. 16 - Decadenza dalla concessione

Il Gestore decade dalla concessione in caso di fallimento, di scioglimento o cessazione del ramo d'azienda nel settore specifico ed in caso di mancata attivazione, per negligenza propria, delle attività offerte in sede di gara entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data del contratto.

Art. 17 - Cessione del contratto

E' fatto espresso divieto al Gestore di trasferire in capo a terzi i diritti contemplati nel contratto.

Art. 18 - Modificazione del contratto

Ogni modifica ed integrazione al contenuto del contratto sarà valida ed efficace solo se approvata in forma scritta tra le parti.

Art. 19 – Controversie

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune ed il Gestore è competente il Foro di Cuneo.

Art. 20 – Penali

1. Fatta salva la possibilità della risoluzione del contratto, eventuali particolari inadempienze d'obbligo derivanti dal capitolato speciale, comporteranno l'applicazione delle seguenti penali:

- Per le infrazioni di lieve entità potrà essere applicata al Gestore una penale di € 50,00;
- Per l'inosservanza delle prescrizioni di cui al contratto verrà applicata una penale di Euro 200,00;
- Per l'inosservanza di cui all'art. 4 in merito al rispetto di tutte le operazioni e norme relative agli aspetti igienico – sanitari concernenti la manutenzione e la vigilanza dell'impianto sportivo, fatte salve e impregiudicate le azioni di competenza dell'A.S.L., verrà applicata una penale di Euro 400,00;
- Per le opere di manutenzione ordinaria eseguite dal Gestore a seguito di invito diffida, verrà applicata una penale pari al 10% dell'importo delle opere;
- Per le opere di ordinaria manutenzione eseguite dal Concedente in sostituzione del gestore, verrà applicata una penale pari al doppio dell'importo delle stesse.

2. L'applicazione delle stesse sarà preceduta da specifica contestazione scritta inviata anche tramite fax. Il Gestore potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 48 ore dalla data di ricevimento.

3. Il mancato versamento delle penali, in caso di non accettazione delle controdeduzioni da parte del Concedente e nonostante la diffida a provvedervi nel termine stabilito, può comportare la risoluzione del contratto con le modalità di cui all'art. 17.

Art. 21 - Norma finale

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente capitolato speciale d'appalto, si applicano le norme del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., al quale si fa integrale invio.

Brondello, lì 05.06.2018

Il R.U.P.
Biancotto GianPiero

