

CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE COMMERCIALE
DESTINATO A ESERCIZIO PUBBLICO
SITO NEL "CENTRO POLIVALENTE" COMUNALE
PIAZZA DELLA PACE

CAPITOLATO D'ONERI

ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA

La procedura ha per oggetto la concessione in locazione del locale per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nella struttura di proprietà comunale denominata "Centro polivalente", sita in Sant'Antonino di Susa, Piazza della Pace.

L'affidamento avverrà con il sistema dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 73 lett. c) e con le modalità di cui al successivo art. 75 del Regio decreto n. 827/1924.

Dell'avvenuta aggiudicazione verrà data immediata comunicazione all'aggiudicatario, il quale s'intende vincolato con la sottoscrizione dell'offerta, mentre l'Amministrazione non sarà vincolata fino alla esecutorietà del contratto ai sensi delle vigenti norme di legge.

Possono partecipare alla gara tutti gli operatori economici in forma singola o associata e associazioni che posseggano le professionalità necessarie alla somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 2 - DESCRIZIONE DEI LOCALI

Il locale è nel Centro Polivalente, individuato e rappresentato nella planimetria allegata (allegato "A") destinato all'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed è composto da:

1. Aree in uso esclusivo:
 - area di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - cucina;
 - deposito;
 - servizio igienico del personale;
 - dehor esterno;
2. Aree in uso comune con il gestore della Palestra:
 - bussola d'ingresso;
 - hall d'ingresso parterre nei limiti indicati nella planimetria;
 - servizi igienici per il pubblico con annesso locale deposito.

Al fine di consentire una valutazione della remuneratività dell'attività si precisa che il Centro Polivalente ospita la palestra, alcuni ambulatori dell'ASL TO3, gli ambulatori di medicina di base del Comune di Sant'Antonino di Susa. Nelle immediate vicinanze di detta struttura si trovano una "Residenza Assistenziale Flessibile (RAF)" ed il Centro Socio Terapeutico CST.

Si precisa, inoltre, che nella Piazza della Pace ogni sabato mattina si svolge il mercato settimanale e, sempre sulla Piazza, si svolgono numerose manifestazioni estive.

ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO

La locazione dell'esercizio pubblico avrà la durata di anni sei rinnovabili di altri sei ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978 in materia di locazioni ad uso diverso da quello di abitazione con decorrenza dalla stipulazione in forma scritta del contratto, salva la facoltà di diniego del rinnovo per i motivi previsti dalla legge.

L'eventuale diniego di rinnovo da parte del Comune dovrà essere comunicato con lettera raccomandata 6 mesi prima della scadenza del contratto.

I locali vengono locati senza gli arredi e/o attrezzature. Gli arredi e le attrezzature già presenti nei locali possono essere acquisiti, con trattativa tra privati, dal precedente conduttore.

L'apertura dell'esercizio pubblico dovrà avvenire entro 90 giorni dalla consegna dei locali salvo comprovati e oggettivi motivi di impossibilità (completamento dell'arredamento, ritardi nelle forniture pena la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione provvisoria).

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo a base d'asta è stabilito in € 12.000,00 (dodicimila/00).

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera durata del contratto.

Il canone sarà adeguato ogni anno a partire dal 2° anno di locazione, sulla base della variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) accertate dall'ISTAT e verificatesi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale in rate trimestrali anticipate uguali, da pagarsi entro 10 giorni dall'emissione della reversale d'incasso.

La prima rata dovrà essere versata alla stipulazione del contratto.

Il pagamento, oltre i 30 gg dall'emissione della reversale, del canone trimestrale, comporterà l'applicazione degli interessi di mora per ritardato pagamento nella misura di legge.

ART. 5 – ORARIO DI APERTURA

Per quanto concerne l'orario di apertura dell'esercizio pubblico, il conduttore è tenuto a conformarsi a quanto previsto dalla normativa in materia.

L'orario di apertura dell'esercizio pubblico, dotato di accesso autonomo, non è vincolato a quello di apertura della palestra e delle altre attività svolte nella struttura.

Qualora il conduttore lo richieda, l'Amministrazione, realizzerà la separazione fra l'area di somministrazione e la hall d'ingresso mediante posa di apposito serramento.

ART. 6 – OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Sono a carico del conduttore:

- A) le spese derivanti dal contratto di locazione;
- B) le spese previste dal Regolamento di Condominio;
- C) le spese relative alla stipulazione dei contratti con gli Enti erogatori dei servizi, relative alla somministrazione e fornitura di energia elettrica, dei servizi di acquedotto, fognatura e depurazione, di gas per riscaldamento e cottura, di telefono;
- D) la TARES o altra tassa equivalente di successiva introduzione nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge e l'osservanza delle modalità di raccolta differenziata,;
- E) gli oneri relativi alla progettazione e allestimento del locale di somministrazione di alimenti e bevande (arredi, macchinari e attrezzature del locale destinato al pubblico e dei locali destinati a cucina e dispensa): il progetto dovrà essere sottoposto all'ufficio tecnico comunale per l'approvazione;
- F) gli oneri relativi alla concessione delle licenze, autorizzazioni, imposte, tasse, nulla-osta, necessari per la conduzione della struttura e degli impianti;
- G) costituzione di polizza fidejussoria nei termini previsti dall'art.18 del presente capitolato;
- H) la stipulazione di polizza RC verso terzi;
- I) la corresponsione del canone annuo di aggiudicazione, con versamenti trimestrali anticipati entro il giorno 10 di ogni trimestre,;
- J) la predisposizione del Piano di auto controllo (HACCP) e l'osservanza delle norme igienico sanitarie relativamente alla pulizia del locale di somministrazione alimenti e bevande e dei locali annessi, degli strumenti e attrezzature utilizzate nello svolgimento del servizio e nella conservazione, preparazione e somministrazione dei prodotti;
- K) l'adozione di tutte le misure indispensabili alla salvaguardia e alla salute e sicurezza dei lavoratori (D. Lgs. n. 81/2008);
- L) la responsabilità esclusiva per eventuali infortuni o danni per fatti dipendenti dall'inosservanza degli obblighi suddetti; la formazione in tema di sicurezza e salute;
- M) l'approvvigionamento dei prodotti dell'esercizio pubblico, dei materiali di consumo necessari alla corretta preparazione, conservazione, eventuale confezionamento, somministrazione e consumo dei prodotti (a titolo esemplificativo: stoviglie, posate, tovaglie, tovaglioli di carta, coprivassoi, pellicole, alluminio, sacchetti, sacchi per rifiuti etc.), la pulizia giornaliera delle attrezzature, macchinari e utensili, secondo le previsioni del piano HACCP;
- N) gli adempimenti per il personale di servizio, nei cui confronti l'Ente è sollevato da responsabilità di qualsiasi natura;
- O) le divise di servizio del personale;
- P) il rilascio degli scontrini fiscale del servizio;
- Q) le manutenzioni programmate ordinarie e le riparazioni, segnalando altresì alla Amministrazione la necessità di manutenzioni straordinarie;
- R) le attività accessorie e complementari anche se non specificatamente indicate, necessarie a garantire la gestione dei servizi affidati a regola d'arte: l'esercizio delle attività di gestione dovrà essere condotto con professionalità e decoro e i locali, nonché i mobili e tutto il materiale destinato all'attività, dovranno essere mantenuti in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente a tutte le norme e disposizioni in materia di igiene e sanità pubblica, sicurezza dei lavoratori, emanate o da emanarsi dalle autorità competenti,
- S) il rispetto dell'orario di apertura dell'esercizio pubblico;
- T) l'obbligo del conduttore di consentire il libero accesso del personale del Comune incaricato del controllo;
- U) la manutenzione e pulizia delle aree esterne (dehor stagionale, percorsi pedonali, aiuole etc.) individuate in accordo con l'Amministrazione;

- V) la manutenzione e pulizia giornaliera delle aree in uso comune con il gestore della Palestra. Nel caso di eventi di particolare importanza organizzati dal gestore della Palestra lo stesso provvederà ad eseguire le pulizie di cui sopra.

Il conduttore non potrà apportare modifiche di alcun genere alle strutture, se non previa autorizzazione del Comune: le relative spese, comunque qualificate, costituenti interventi straordinari non autorizzati, saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Il conduttore non potrà installare apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo.

Il conduttore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria con ogni materiale di consumo a suo carico. Le attrezzature fornite dal conduttore, rimarranno di sua proprietà e potranno essere asportate o cedute al termine dell'appalto, purché la loro rimozione non arrechi pregiudizio agli immobili o agli arredi già forniti. Ove non sia possibile provvedere all'asportazione o cessione senza arrecare pregiudizio, le attrezzature rimarranno acquisite in proprietà al Comune, senza diritto per il conduttore di pretendere alcunché.

L'installazione degli arredi dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme di legge: il conduttore dovrà indicare il soggetto responsabile per l'allestimento ai sensi del D. lgs. n. 81/2008.

In caso di recesso per motivi di prevalente interesse pubblico o di gravi motivi di ordine pubblico non imputabili al conduttore l'Amministrazione comunale rimborserà la spesa documentata e sostenuta per l'arredo dell'esercizio pubblico nell'importo massimo di € 30.000,00 decurtato dell'ammortamento annuale del 20% per ogni anno di locazione fino ad un massimo di anni cinque. L'ammontare del rimborso verrà corrisposto in un numero di rate pari alla differenza fra il periodo massimo dell'ammortamento (anni cinque) e gli anni di effettiva locazione nella misura del 20% per ogni anno di locazione fino ad un massimo di 5 anni.

ART. 7 - ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande è soggetta alle norme della L.R. 29 dicembre 2006, n. 38 e s.m.i. e al Decreto della Presidente della Giunta Regionale 3 marzo 2008, n. 2/R "Regolamento regionale recante "Nuove norme per la disciplina della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, relativamente all'attività di bar, piccola ristorazione e ristorazione tradizionale".

I requisiti del locale per somministrazione di alimenti e bevande consentono l'esercizio delle tipologie 1, 2 e 3 con esclusione della tipologia 4 (ristorazione tradizionale) del regolamento sopra richiamato.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. 26 marzo 2010, n° 59 e s.m.i..

L'autorizzazione è revocata in tutti i casi previsti dall'art. 16 della L.R. n. 38/2006 e s.m.i.

Per ogni violazione alle disposizioni della L.R. n. 38/2006 e s.m.i. si applicano le sanzioni amministrative previste dall'art. 17 bis commi 1 e 3 del r.d. 773/1931.

ART. 8 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Restano a carico del Comune le spese relative all'assicurazione per incendio e responsabilità civile inerenti la struttura e gli impianti e le imposte erariali per gli immobili se dovute.

ART. 9 - GARANZIE SU RISCHI E R.C. DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ

Il conduttore si impegna a stipulare all'inizio della locazione una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e per danni a cose, compreso furto, incendio e danni vandalici, per i rischi derivanti dall'esercizio dell'attività svolta con massimale non inferiore a € 3.000.000,00. Inoltre nel momento in cui verranno definiti con esattezza i valori del contenuto, sia esso di proprietà dell'Amministrazione comunale sia del conduttore, quest'ultimo dovrà stipulare:

- una polizza "Incendio" per il contenuto per i valori definiti, con estensione per atti vandalici, eventi atmosferici e tutte le garanzie contemplate nella "extended coverage" recante, nell' intestazione della parte contraente, la dicitura "nell'interesse proprio e di chi spetta";
- una polizza "Furto" per un valore di almeno € 20.000,00 a Primo Rischio Assoluto, recante, nell' intestazione della parte contraente, la dicitura "nell'interesse proprio e di chi spetta".

Il Comune resta in ogni caso sollevato da qualsiasi responsabilità diretta e indiretta e di qualsiasi natura derivante dalle attività di cui al presente disciplinare.

Eventuali danni arrecati alla struttura, alle attrezzature e agli impianti, imputabili a negligenza e/o imperizia del conduttore, da accertarsi di volta in volta da parte del Comune, resteranno a carico dello

stesso. Qualora l'ammontare dei danni non fosse coperto da polizza assicurativa, la somma dovuta potrà essere recuperata avvalendosi della garanzia prestata.

ART. 10 - PERSONALE

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande deve essere svolta con propri capitali e proprio personale.

Il conduttore è tenuto ad osservare tutti gli obblighi in materia di retribuzione, contribuzione previdenziale e assicurativa, infortunistica ed ogni altro adempimento, prestazione ed obbligo inerente il rapporto di lavoro con il personale dipendente derivanti da leggi e contratti in vigore o che dovessero intervenire in vigenza del contratto, sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Il Comune potrà chiedere al conduttore l'allontanamento del personale che abbia tenuto durante il servizio o nell'ambito della struttura un comportamento non corretto e non rispettoso dell'utenza ovvero tale da costituire pregiudizio alla dignità, immagine e prestigio del Comune.

ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Il conduttore è tenuto all'effettuazione della manutenzione ordinaria che si renderà necessaria per tutto il corso della gestione, rilevata da lui stesso o dal Comune nel corso di periodiche ispezioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere oggetto di segnalazione al Comune e si intendono estese alla realizzazione, riparazione e/o sostituzione delle rifiniture e decorazioni, alla tenuta in efficienza degli impianti elettrici, di sicurezza, idrici, di riscaldamento, comprendendo la sostituzione di vetri, riparazione e integrazione di attrezzature, sostituzione di rubinetterie e corpi illuminanti, pulizia e disinfezione di locali e comunque tutte quelle opere che per consuetudine fanno capo all'affittuario, ai sensi dell'art 1609 del Codice Civile.

Nel caso in cui le suddette opere non venissero eseguite, il Comune potrà diffidare con lettera raccomandata il conduttore, applicando le penali di cui all'art. 18 lett. B).

ART. 12 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria, compresi quelli di adeguamento a future norme di legge, purché non riconducibili a mancanze del conduttore nella manutenzione ordinaria della struttura stessa, sono a carico del Comune.

Tali lavori saranno programmati in relazione all'entità e all'urgenza e di norma saranno eseguiti nei periodi di bassa stagione.

Le opere, se non creeranno pregiudizio all'attività, non potranno essere di pretesto al conduttore per richieste non contemplate nel presente disciplinare.

Resta inteso che nessun indennizzo è dovuto dall'Amministrazione qualora i locali si rendessero inagibili per anomalie o disfunzioni che richiedano lavori di manutenzione straordinaria e per un periodo inferiore a due mesi.

Al superamento di tale periodo, per colpa grave dell'Amministrazione, il conduttore potrà richiedere la risoluzione del contratto, con diritto a risarcimento o rimborso da stabilirsi con accordo tra le parti.

ART. 13 - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore risponde di tutto quanto concerne lo svolgimento dell'attività oltre che del comportamento del proprio personale, dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio della gestione, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compenso da parte del Comune.

L'Amministrazione Comunale non si costituisce né può essere considerata, in nessun caso, depositaria delle provviste, dei mobili, degli oggetti, delle attrezzature e dei materiali che il conduttore detiene nei locali e nelle aree oggetto del contratto, rimanendo custodia e conservazione a carico totale, rischio e pericolo del conduttore.

Il conduttore risponde direttamente e interamente di ogni danno che per fatto proprio, della sua famiglia, dei suoi dipendenti e utenti, possa derivare all'Amministrazione comunale o a terzi.

ART. 14 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEL LOCALE

La consegna del locale sarà obbligatoriamente preceduta da apposito sopralluogo tra funzionario del Comune e conduttore. L'inventario, la ricognizione e l'esatta consistenza dei beni e del loro stato saranno accertati con apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti.

Alla scadenza del contratto il conduttore dovrà restituire locali e impianti, nel medesimo stato in cui li ha

ricevuti e come risultanti dal verbale di consegna, comprese le eventuali opere di miglioria e modifiche apportate con il consenso dell'Amministrazione e fatto salvo il normale logorio d'uso.

Alla riconsegna, oggetto di apposito verbale, dovranno pertanto essere eseguite dal conduttore tutte le opere di ordinaria manutenzione, delle quali si dovrà far cenno nel citato verbale ai fini dello svincolo della cauzione.

Eventuali danni arrecati durante la conduzione a impianti, locali e attrezzature, rimarranno a carico del conduttore

ART. 15 – CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Oltre che per la scadenza del termine finale del contratto la locazione può cessare per risoluzione per inadempimento e recesso unilaterale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile il Comune ha facoltà di risolvere il contratto:

- per il mancato pagamento di n. 3 rate trimestrali del canone;
- quando il conduttore rifiuti o renda inattuabile l'accesso ai locali da parte del Comune;
- quando il conduttore utilizzi l'immobile per un uso diverso da quello previsto dal presente capitolato;
- quando il conduttore esegua opere di qualunque genere senza autorizzazione del Comune.

Il recesso del conduttore deve essere comunicato a mezzo raccomandata all'Amministrazione comunale almeno sei mesi prima.

ART. 16 – CAUZIONE E FIDEJUSSIONE A GARANZIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi a suo carico il conduttore depositerà entro 21 giorni consecutivi dall'aggiudicazione definitiva le polizze fidejussorie di seguito descritte:

- fideiussione bancaria o assicurativa di primario istituto a favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dalla locazione, per importo pari ad un'annualità del canone di locazione. Tale polizza fidejussoria annuale, rinnovabile, da mantenere attiva per tutta la durata della locazione e con scadenza ai sei mesi successivi alla scadenza contrattuale, con pagamento a semplice richiesta entro quindici giorni dalla stessa, senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e senza che il fideiussore possa opporre eventuali eccezioni spettanti al conduttore. La fidejussione verrà svincolata solo dopo che il Comune avrà accertato la regolare riconsegna dell'immobile e l'adempimento di ogni obbligazione contrattuale.
- fideiussione bancaria o assicurativa a titolo di deposito cauzionale definitivo per un importo pari a tre mensilità che sarà restituita alla scadenza del contratto o trattenuta in caso di danni all'immobile. La cauzione dovrà essere ricostituita in caso di suo utilizzo e potrà essere ricostituita proporzionalmente al variare del canone di locazione.

Il Comune avrà diritto di incamerare le polizze di cui sopra fino alla concorrenza di ogni suo credito.

Tale possibilità è estesa ai danni direttamente ed indirettamente arrecati alle strutture, o impianti, senza pregiudizio di ulteriori diritti e salva ogni altra azione.

In tutti i casi in cui è previsto l'obbligo di un risarcimento danni o il pagamento di penali, dopo aver assegnato al conduttore un termine per provvedere non inferiore a 30 giorni, l'Amministrazione ha diritto ad incamerare direttamente in via amministrativa gli importi garantiti dalla polizza.

ART. 17 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse allo svolgimento della gara di appalto e per la successiva stipulazione del contratto saranno trattati dal Comune di Sant'Antonino di Susa conformemente alle disposizioni del D. lgs. n. 196/2003.

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto imposta di bollo e di registro saranno a carico di entrambe le parti nella quota del 50%.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie relative al presente contratto saranno devolute al Foro di Torino.

ART. 20 – SUBLOCAZIONE E SUCCESSIONE NEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche quotidianamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.