



**COMUNE DI GABY**

Regione Autonoma Valle d'Aosta

**COMMUNE DE GABY**

Région Autonome de la Vallée d'Aoste

Località Chef-Lieu, 24 – 11020 – GABY (AO) – Italia

Tel. 0125.34.59.32 – Fax 0125.34.50.78

C.F. 81001510072 – P.IVA 00139580070

[www.comune.gaby.ao.it](http://www.comune.gaby.ao.it) E-mail: [info@comune.gaby.ao.it](mailto:info@comune.gaby.ao.it)

Prot. 323

**CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE DI ESERCIZIO PUBBLICO BAR RISTORANTE IN LOCALITA' TZENDALABO' 1/A**

Art. 1. - Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per l'appalto della gestione di un pubblico esercizio Bar Ristorante da esercitarsi in locali di proprietà del Comune di Gaby siti in loc. Tzendelabò censiti al catasto urbano al F.17 mappale 212 e catasto terreni mappali 209-344-346 del F. 17.

Art. 2. - L'amministrazione Comunale al fine di garantire una corretta gestione del complesso aziendale provvede alla nomina di una apposita commissione composta da un amministratore con funzioni di presidente, dal Segretario Comunale e dal tecnico comunale.

Art. 3. - L'affitto avrà la durata dal 01.04.2017 al 31.03.2023. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione. Il gestore ha la facoltà di rescindere dal contratto con comunicazione a mezzo raccomandata R/R da pervenire con un preavviso di sei mesi.

Art. 4. - Il canone d'affitto azienda viene stabilito ed accettato a seguito dello svolgimento della gara;

Art. 5. - Il canone annuo di cui al precedente articolo dovrà essere corrisposto in valuta legale in 4 rate anticipate ciascuna assoggettata ad I.V.A. da pagare presso la tesoreria comunale BANCA SELLA Agenzia di Pont St. Martin entro il primo giorno di ogni trimestre di ogni anno. L'affittuario dovrà procedere al pagamento del canone di locazione mediante "ordine permanente di bonifico" alla propria banca la cui copia dovrà essere esibita agli uffici comunali. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto dei locali e dell'azienda. A partire dal secondo anno di locazione azienda il canone sarà aggiornato annualmente in rapporto all'aumento del costo della vita fatto registrare dall'ISTAT ai sensi di legge, a semplice richiesta del locatore da comunicarsi mediante lettera raccomandata e con decorrenza dal giorno 1 dello stesso mese della comunicazione. Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto azienda, sia il locatore sia il conduttore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto all'affittuario a titolo di avviamento.

Art. 6. - CAUZIONE -La Ditta appaltatrice dovrà costituire cauzione come garanzia in caso di mancato pagamento del canone sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa pari all'importo del canone annuo di aggiudicazione. La fidejussione o la polizza assicurativa, riferite alla cauzione, dovranno essere consegnate all'Amministrazione comunale entro il primo mese di ciascuna annualità dell'affitto di azienda;

Art. 7. - Il complesso dei beni è costituito da:

PIANO TERRA comprendente cucina, sala bar- ristorante, retro bar, 2 servizi igienici esterni che dovranno essere mantenuti puliti e funzionanti;

PIANO INTERRATO comprendente n. 2 locali dispensa, n. 1 locale ripostiglio, n. 1 servizio igienico, centrale termica

Terrazza con dehors come da planimetria che verrà allegata al contratto e dalle attrezzature come da inventario che verrà allegato al contratto.

Campi da basket, pallavolo tennis e calcetto.

L'appaltatore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'intera struttura e l'area sportiva annessa nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Gli arredi e le attrezzature devono essere consegnati al Comune allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

Sono a carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico quali a titolo puramente esemplificativo bicchieri, tazze, piatti, posate, ecc., tovaglie, tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte dell'affittuario stesso.

Nel caso di eventuali danni agli stessi il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiale identici e nuovi.

Sono affidati all'affittuario e compongono l'area sportiva annessa, in comodato gratuito, la gestione del campo da basket/pallavolo e quello del tennis/calciotto per i quali egli dovrà provvedere alla pulizia ed alla manutenzione ordinaria. L'accesso al campo da basket/pallavolo è gratuito e libera ne è la fruibilità. L'accesso al campo da tennis/calciotto è a pagamento secondo la tariffa che il gestore stabilirà ed i relativi corrispettivi sono introitati dall'affittuario.

La sostituzione della rete del campo da tennis è a carico dell'affittuario mentre la sostituzione della rete per il gioco della pallavolo è a carico dell'Amministrazione comunale.

Nel caso di scadenza anticipata del contratto, il comune potrà acquistare, previa redazione di perizia di stima asseverata, i beni mobili acquistati direttamente dal gestore su richiesta formale dello stesso. Qualora la pubblica amministrazione non si pronuncerà in merito entro 60 giorni dalla richiesta la stessa si intende respinta.

Art. 8. - L'affittuario si obbliga a non apportare modifiche ai locali e al complesso aziendale, compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, gas, se manchi il preventivo consenso scritto del locatore. Il locatore si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel ripristino stato a spese dell'affittuario. Inoltre il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento anche se questi si sia verificato senza colpa del conduttore. La manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature rimane in capo all'affittuario.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente l'attività consistente nel porre in atto gli interventi volti a ovviare agli eventi che pregiudichino l'esistenza stessa delle infrastrutture consegnate.

Essa potrà essere delegata dall'Amministrazione Comunale all'appaltatore il quale dovrà, comunque, in caso di necessità e urgenza, intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa compromettere il regolare funzionamento del complesso aziendale o l'incolumità delle persone.

In tale eventualità, il rimborso delle spese sostenute dall'appaltatore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Qualora l'urgenza non lo impedisca, l'appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione Comunale i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

L'Amministrazione Comunale effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione ne sia stata da essa delegata dall'appaltatore e che rivestono i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Il rimborso riconosciuto verrà liquidato entro sessanta (60) giorni dalla richiesta.

Tali interventi dovranno inoltre essere utili, opportuni e improrogabili.

Il Comune si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il gestore possa nulla eccepire.

Art. 9. - In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice Civile le parti convengono che la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetti alla parte locatrice.

Art. 10. - L'appaltatore dovrà avvalersi di tutti gli ausiliari necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale.

Art. 11. - Il gestore ha diritto di usufruire di quaranta giorni naturali di ferie nel corso dell'anno che dovranno essere concordati preventivamente ogni anno con l'Amministrazione Comunale. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno sempre essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale. Dovrà essere pertanto assicurata la continuità del servizio anche nel caso di eventuali assenze per malattie e infortuni.

Art. 12. - Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti.

L'appaltatore è tenuto a rispettare le leggi vigenti in materia di assunzione del personale, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni e in materia assistenziale e previdenziale.

E' tenuto pure a rispettare i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali sono a favore del gestore.

Art. 13. - È fatto divieto, in ogni caso di subaffittare l'azienda oggetto del presente contratto, o di apportare qualsivoglia modifica ai locali, agli impianti ed ad altri beni affittati senza il consenso scritto del Comune. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ente appaltatore.

La non ottemperanza di quanto sopra prevede l'immediata rescissione del contratto e conseguente incameramento della cauzione prestata.

L'appaltatore è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.

L'appaltatore è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori straordinari sia di manutenzione sia di realizzazioni complementari e/o integrative autorizzate dall'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di esibire al Comune i certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente per l'intervento preso in esame.

Art. 14. - Il gestore è tenuto a sua cura e spese, non oltre un mese dalla stipulazione del contratto ad attivare apposite polizze assicurative per la copertura dei seguenti rischi : incendio, furto, atti vandalici e responsabilità civile verso terzi compreso il Comune di Gaby ed eventuali loro dipendenti, con i seguenti massimali: FABBRICATO EURO 330.000 - CONTENUTO 50.000- FURTO 10.000 - RICORSO TERZI 250.000

Art. 15. - Una copia di ciascuna delle polizze assicurative deve essere trasmessa all'Amministrazione comunale a dimostrazione della permanente copertura dei rischi sopradetti.

Art. 16. - L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta a una o più condizioni riportate nel presente contratto da parte del gestore comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale, sentita la commissione, di rescindere il contratto con comunicazione scritta con sei mesi di preavviso a mezzo Raccomandata RR, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni. Causa di rescissione è anche il mancato ottenimento da parte del gestore dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto. Ove il conduttore ritardi di oltre trenta giorni dalla scadenza il pagamento del convenuto canone di affitto azienda o venga meno l'osservanza di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto, sarà facoltà del locatore ritenere risolto il contratto de quo senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che il conduttore possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione. E' ritenuta causa di rescissione del contratto da parte dell'Ente appaltatore eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del gestore, collaboratori e dipendenti e accertate dalla commissione. L'amministrazione Comunale senza necessità di preavviso potrà recedere in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del gestore medesimo o per gravi carenze igienico sanitarie.

Art. 17. - Allo scadere del contratto, il gestore dovrà lasciare i locali completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.

In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del Comune come da inventario.

Art. 18. - L'affittuario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Le eventuali migliorie, gli incrementi nella produttività, apportati e conseguiti dall'affittuario, non danno diritto al termine dell'affittanza, ad alcuna pretesa di rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo richiesti e le stesse rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Art. 19. - L'affittuario è custode dei beni affittati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie, qualora dipendenti a cause a lui imputabili.

Art. 20. - L'affittuario si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza ed a mantenere il buon nome e l'avviamento. Sono a carico dell'affittuario le spese relative all'allacciamento e consumo delle utenze elettriche compresa l'illuminazione del campo da tennis, e dei servizi igienici esterni il cui utilizzo è pubblico, e telefoniche, dell'acqua potabile e relativo contributo della depurazione, della raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata.

Sono altresì a carico dell'affittuario i rifornimenti dei combustibili per il riscaldamento e per la cucina. All'inizio della gestione si provvederà a controllare congiuntamente la quantità di gasolio presente nella cisterna che dovrà essere nella stessa misura all' termine del contratto. L'affittuario provvederà a nominare il terzo responsabile per la conduzione dell'impianto di riscaldamento nella figura della ditta già incaricata dal Comune per i propri impianti.

Art. 21. - Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

Art. 22. - Dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale il piano della misura per la sicurezza fisica dei lavoratori, redatto in triplice copia di cui una conservata presso l'azienda, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione.

Art. 23. - L'affittuario non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per il passaggio della gestione dell'azienda presso le amministrazioni regionali e/o comunali.

La competente commissione ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere all'appaltatore. Essa ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni esercizio, la competente commissione, anche sulla scorta della documentazione (relazione annuale sulla gestione), formulerà le sue considerazioni sulla gestione e le comunicherà all'Amministrazione Comunale. L'appaltatore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dall'Amministrazione Comunale entro i termini da essa stabiliti.

Art. 24. - In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni.

Art. 25. - Le spese del presente atto annesse, connesse e successive, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a carico dell'affittuario.

Art. 26. - Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Art. 27. - Formano parte integrante del presente contratto le planimetrie dei locali e l'elenco delle attrezzature.

Art. 28. - Qualunque controversia dovesse insorgere tra il gestore e l'Amministrazione Comunale di Gaby circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio della magistratura, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Aosta, il quale dovrà provvedere alla nomina entro trenta giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente. Nel caso in cui il soggetto designato non vi provveda entro il termine previsto, la nomina sarà richiesta, dalla parte più diligente, al Presidente del Tribunale di Aosta.

Art. 29. - Per tutto quanto non espressamente specificato nella presente scrittura si fa riferimento al Codice civile.

GABY, Li 27.01.2017

ALLEGATI.:

-PLANIMETRIA DEI LOCALI

-ELENCO ATTREZZATURE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
FERRUCCIO PARISIO

