

CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO-CONCORSO DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE ESERCIZIO PUBBLICO DI TIPOLOGIA "A" E "B" DI CUI ALLA LEGGE 25 AGOSTO 1991, N. 287 ALL'INSEGNA "COOPERATIVA 1906" DI PROPRIETÀ COMUNALE IN FRAZIONE CROCETTA.

Art. 1. - Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per l'appalto-concorso della gestione di un pubblico esercizio di cui alle tipologie A) e B) ex lege 287/1991 da esercitarsi in locali di proprietà del Comune di Hône siti in fraz. Crocetta.

Art. 2. - L'amministrazione Comunale – d'ora in avanti locatore - al fine di garantire una corretta gestione dell'azienda provvede alla nomina di una apposita commissione composta dal Sindaco o suo delegato con funzioni di presidente, dal segretario comunale ed un membro esperto del settore. Tale commissione ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere al conduttore. Essa ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni esercizio, la competente commissione, formulerà le sue considerazioni sulla gestione e le comunicherà al locatore. Il conduttore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dal locatore entro i termini da essa stabiliti. La commissione nello svolgimento dei propri compiti potrà avvalersi di tecnici esterni, il cui costo sarà a carico del locatore.

Art. 3. - L'affitto avrà la durata di anni uno decorrenti dalla data di stipula del contratto di affitto di azienda. Il locatore con proprio atto amministrativo, da comunicarsi con un preavviso di 30 giorni, ha la facoltà di rinnovare, dopo il primo anno, per soli ulteriori anni due sotto tutti i patti e condizioni di cui in appresso; alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione. Alla scadenza dei tre anni potrà essere prorogata la validità del contratto per ulteriori tre anni. Il conduttore ha la facoltà di rescindere dal contratto con comunicazione da pervenire con un preavviso di dodici mesi a mezzo raccomandata A/R.

Art. 4. - Il canone d'affitto azienda è stabilito ed accettato in complessive €. 14.000,00 (€ quattordicimila/00) annui a base d'asta I.V.A. esclusa. Saranno ammesse offerte sia in ribasso che in aumento. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché valida. Nel caso in cui due o più concorrenti presentino la medesima offerta, si applica l'articolo 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. Non saranno ammesse offerte parziali o condizionate o indeterminate.

Art. 5. - Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in valuta legale in 6 rate anticipate di €. 2.333,00 ciascuna assoggettata ad I.V.A. da pagare presso la tesoreria comunale Banca SELLA ag. Di Pont Saint Martin. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto dei locali e dell'azienda. A partire dal secondo anno di locazione azienda e con riferimento al numero indice del costo della vita al mese di febbraio 2014 il canone di locazione di azienda dovrà, a semplice richiesta del locatore da comunicarsi mediante lettera raccomandata e con decorrenza dal giorno 1 dello stesso mese della comunicazione, essere integrato con un importo pari all'aumento percentuale eventualmente verificatosi nell'anno precedente del numero indice del costo della vita, pubblicato dall'Istituto Centrale di Statistica. 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 al conduttore a titolo di avviamento.

Art. 6. - Le attrezzature relative all'azienda affittata vengono di seguito elencate:

MOBILI ED ATTREZZATURE come da allegato;

SERVIZI;

IMPIANTI: elettrico (comprese le lampade) - idrico - termico.

Il conduttore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti del locatore.

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

Sono a carico del conduttore 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 del conduttore stesso.

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

E' data facoltà al conduttore di provvedere ad integrare l'arredamento e le attrezzature dell'esercizio. Le soluzioni di arredamento dovranno essere indicate all'atto della presentazione dell'offerta. Al termine della gestione i beni e le attrezzature saranno di proprietà del locatore.

Nel caso di scadenza anticipata del contratto, il locatore potrà acquistare, previa redazione di perizia di stima asseverata, i beni mobili acquistati direttamente dal conduttore su richiesta formale del locatore. Qualora il locatore non si pronunci in merito entro 60 giorni dalla richiesta formale, la stessa si intende respinta.

Allo scadere del contratto, il conduttore 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 locatore come da inventario.

Art. 7. - Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche ai locali compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, 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 del conduttore. Il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento anche se questi si sia verificato senza colpa del conduttore.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico del locatore, 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 dal locatore al conduttore 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 dal conduttore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Qualora l'urgenza non lo impedisca, il conduttore dovrà presentare al locatore i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

Il locatore effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione ne sia stata da esse delegata dal conduttore e che rivestono i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Il rimborso riconosciuto può essere detratto dall'affitto con modalità, tempi e limiti massimi stabiliti dal locatore.

Tali interventi dovranno inoltre essere utili, opportuni e improrogabili.

La scadenza dei termini e le eventuali dilazioni dei singoli rimborsi saranno di volta in volta stabiliti dal locatore sulla base di criteri di opportunità e di capacità finanziaria.

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

Art. 8. - Entro tre mesi dalla presa in consegna dell'azienda il conduttore potrà comunicare al locatore le eventuali modifiche che propone di apportare per migliorare il funzionamento dal punto di vista sia tecnico sia economico e dovrà segnalare per iscritto eventuali discordanze o carenze degli immobili, degli impianti, ovvero delle attrezzature in merito al rispetto della normativa sulla prevenzione degli infortuni e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il locatore sottoporrà la proposta del conduttore alle opportune verifiche e potrà autorizzarne la realizzazione dopo aver formulato eventuali indicazioni vincolanti.

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 al locatore.

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

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

Il conduttore 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 dal locatore, con l'obbligo di esibire al locatore di certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente per l'intervento preso in esame.

Art. 11. - Il fabbricato destinato a pubblico esercizio deve essere esclusivamente utilizzato per la somministrazione al pubblico di bevande secondo le leggi vigenti. E' vietato il cambio di destinazione anche parziale senza il consenso scritto del locatore.

Il conduttore dovrà garantire l'apertura del pubblico esercizio di tipologia B nella fascia oraria compresa tra le 10 e le 15 e tra le 17 e le 22. Il pubblico esercizio di tipologia A dovrà rispettare un orario minimo giornaliero di 7 ore.

Il conduttore dovrà garantire l'apertura del pubblico esercizio durante i giorni festivi e prefestivi, nel corso di feste civili e/o religiose e durante tutte le manifestazioni che si svolgono all'interno del Comune.

Su richiesta del conduttore, il locatore, per giustificati motivi ha facoltà di derogare a quanto indicato nel precedente comma.

Il conduttore ha diritto di usufruire di trenta giorni naturali di ferie nel corso dell'anno che dovranno essere concordati preventivamente ogni anno con il locatore. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno sempre essere preventivamente concordate con il locatore. Dovrà essere pertanto assicurata la continuità del servizio anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie e infortuni qualora questi superino i periodi di cui sopra.

Durante i periodi di chiusura il conduttore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti.

Il conduttore 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.

Art. 12. - Il conduttore dovrà provvedere ad una accurata pulizia quotidiana dell'area esterna come da allegata planimetria.

Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali sono a favore del conduttore.

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 locatore. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore.

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

Art. 14. - Il conduttore è tenuto a sua cura e spese, non oltre un mese dalla stipulazione del contratto ad assicurare contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile i fabbricati destinati a pubblico esercizio con beneficiario il locatore.

Art. 15. - Il conduttore alla firma del contratto dovrà prestare valida cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o deposito presso la tesoreria comunale per un importo pari a € 2.500,00.

Art. 16. - L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta a una o più condizioni riportate nel presente contratto da parte del conduttore comporta la facoltà da parte del locatore, 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 conduttore 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 del locatore eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del conduttore, collaboratori e dipendenti e accertate dalla commissione. Il locatore senza necessità di preavviso potrà recedere in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del conduttore medesimo o per gravi carenze igienico sanitarie.

Art. 17. - Il conduttore 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. 18. - Il conduttore non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Le eventuali migliorie, gli incrementi nella produttività, apportati e conseguiti dal conduttore, non danno diritto al termine dell'affittanza, ad alcuna pretesa di rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo richiesti e le stesse rimarranno di proprietà del locatore.

Art. 19. - Il conduttore si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza ed a mantenere il buon nome e l'avviamento. Sono a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento e consumo delle utenze elettriche e telefoniche, dell'acqua potabile e relativo contributo della depurazione, raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata, riscaldamento anche dei locali servizi igienici, sgombero neve.

Art. 20. - Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

Art. 21. - Dovrà essere trasmesso al locatore il piano della misura per la sicurezza fisica dei lavoro-

ratori, 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. 22. - Il conduttore 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.

Art. 23. - La competente commissione di cui all'articolo 2 ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere al conduttore. Essa ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni esercizio, la competente commissione, anche sulla scorte della documentazione (copia del bilancio, relazione annuale sulla gestione) che il conduttore è tenuto annualmente a trasmettere, formulerà le sue considerazioni sulla gestione e le comunicherà al locatore. Il conduttore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dal locatore entro i termini da essa stabiliti.

Art. 24. - In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il locatore 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 metà ciascuno.

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

Art. 27. - Qualunque controversia dovesse insorgere tra il conduttore e il locatore 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. 28. - Per tutto quanto non espressamente specificato nella presente scrittura si fa riferimento al Codice civile.