



COMUNE DI VALPELLINE COMMUNE DE VALPELLINE

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D'AOSTE

1



COMUNE DI VALPELLINE

c/o Municipio: Loc. Les Prailles, 7 – 11010 Valpelline (AO) - Tel. 0165/73227

CAPITOLATO PER L'AFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA CONCERNENTE L'ATTIVITA' COMMERCIALE DI BAR RISTORANTE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN FRAZ. LES PRAILLES DEL COMUNE DI VALPELLINE.

Articolo 1) OGGETTO

L'affitto ha per oggetto il ramo di azienda del bar ristorante di proprietà comunale, sito in Fraz. Les Prailles n. 13/D del Comune di Valpelline, inclusi gli arredi e le attrezzature in essi contenuti e l'area esterna a servizio dell'esercizio, come da allegati agli atti di ufficio.

Articolo 2) DURATA DEL CONTRATTO

La durata dell'affitto è di quattro anni dal verbale di consegna dell'immobile. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di preventiva comunicazione dell'Amministrazione comunale.

Il Comune si riserva la possibilità di prorogare il contratto per pari periodo nei modi e nei termini stabiliti dalla legge.

Il comune si riserva la possibilità di revocare in qualsiasi momento l'affitto in caso di grave violazione degli impegni assunti e grave inosservanza degli obblighi assunti dal gestore.

Allo scadere del contratto, il locatario dovrà lasciare i locali in perfetto ordine e nello stato in cui sono stati a lui consegnati e sgombri da arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà. Il Comune provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi di sua proprietà come da inventario. Nulla sarà dovuto al locatario allo scadere del contratto.

Articolo 3) CANONE

Il locatario dovrà versare all'Ente Appaltante, per l'affitto dei locali e delle attrezzature destinati a pubblico esercizio, l'importo della locazione risultante nel provvedimento di aggiudicazione definitiva in valuta legale, in rate semestrali anticipate da versare presso la tesoreria comunale del Comune di Valpelline, entro il 5° giorno del primo mese di ogni semestre.

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

Il canone di affitto annuale sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT relative ai prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati pubblicato sul sito istituzionale dell'ISTAT e sulla gazzetta ufficiale della repubblica italiana, senza necessità di specifica richiesta da parte del locatore.

Il canone minimo di affitto su base **annua** è stabilito in **€. 4.000,00** (euro quattromila) al netto di ogni imposta e tassa e quindi è pari a €. 16.000,00 (euro sedicimila) complessivi per il periodo di durata quadriennale del contratto (€. 32.000,00 complessivi in caso di 4 anni + eventuali 4 anni di proroga).

Articolo 4)

CAUZIONE DEFINITIVA E GARANZIE

Cauzione definitiva: l'aggiudicatario dovrà, prima della firma del contratto, prestare fideiussione bancaria o assicurativa a titolo di cauzione definitiva pari al 10% dell'importo di contratto, nonché stipulare polizze assicurative per responsabilità civile contro il rischio di danni che possono derivare dalla gestione dei locali e contro il rischio di rovina di tutti i beni mobili e immobili oggetto di locazione.

Detta cauzione definitiva dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente Appaltante, scadenza coincidente con il temine del periodo di garanzia, espressa disposizione in forza della quale la cauzione è da intendersi tacitamente rinnovata oltre il termine di scadenza indicato in polizza fino al momento della restituzione al garante dell'originale della polizza corredata di dichiarazione di svincolo da parte dell'Ente Appaltante.

La cauzione garantisce l'adempimento da parte del concorrente di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto e l'eventuale risarcimento dei danni derivanti da inadempienza alle obbligazioni stesse, fatto salvo il risarcimento dei danni ulteriori (art. 103 del Dlgs 50/2016 e smi).

Assicurazione

Il locatario è obbligato a stipulare, a proprie spese, specifica polizza assicurativa che tenga indenne l'Ente Appaltante da tutti i danni durante la gestione oggetto dell'appalto, per un importo non inferiore ad euro 300.000,00 (trecentomila euro/00) relativamente ai danni alle opere preesistenti e per un importo non inferiore ad euro 500.000,00 (cinquecentomila euro/00) relativamente ai danni arrecati a terzi (responsabilità civile), restando comunque ferme le responsabilità del locatario per le somme eccedenti. La polizza dovrà essere consegnata all'Ente Appaltante all'atto della sottoscrizione dei verbali di consegna dei locali.

Articolo 5)

GESTIONE DEI LOCALI E DIVIETO DI SUBAFFITTO

Il locatario non potrà in alcun modo modificare la destinazione dell'immobile attrezzato e sarà obbligato a condurre l'esercizio pubblico di bar ristorante.

E' assolutamente vietato il cambio di destinazione anche parziale della precitata attività.

Il conduttore si obbliga inoltre a:

- non modificare, senza preventiva autorizzazione dell'Ente appaltante, le apparecchiature ed i dispositivi antinfortunistici. Ogni adeguamento normativo obbligatorio sarà a carico del locatario, senza che ciò dia diritto a indennizzo alcuno al momento della riconsegna dei locali;

- provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali e di tutti i beni che li compongono, nonché a tutti gli adeguamenti tecnologici obbligatori per il loro utilizzo e la conduzione del bar ristorante;
- riconsegnare i locali e tutti i beni che li compongono al termine della concessione in affitto nella stessa quantità e qualità indicata nel verbale di consegna, perfettamente funzionanti, fatto salvo il solo deterioramento conseguente al loro normale utilizzo a norma di contratto;
- provvedere all'immediato ripristino di eventuali danni provocati al patrimonio immobiliare e mobiliare dell'Ente appaltante;
- curare il corretto uso degli impianti e delle attrezzature consegnati;
- osservare ogni norma di legge in materia sanitaria, antincendio, infortunistica, di lavoro.

E' fatto assoluto divieto di cedere o subappaltare in tutto o in parte i locali oggetto del presente contratto, pena l'immediata risoluzione del rapporto contrattuale e l'incameramento della cauzione. In tutti i casi unico responsabile verso l'Ente Appaltante e verso i terzi resta sempre il locatario.

Articolo 6) **CONDUZIONE EMANUTENZIONE DELLA STRUTTURA**

Il locatario si obbliga a non apportare modifiche ai locali (se non autorizzate dall'Ente Appaltante), compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente locatore, il quale può riservarsi comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nello stato originale, a spese del locatario. Il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento dei beni anche se questo si sia verificato senza colpa del locatario.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente l'attività di intervento volta ad ovviare i possibili eventi che pregiudichino l'esistenza della infrastruttura oggetto del contratto. La manutenzione straordinaria potrà essere delegata dall'Amministrazione Comunale al locatario. In caso di necessità e urgenza il locatario dovrà comunque intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa cagionare qualsivoglia danno alla struttura o pregiudicare l'incolumità delle persone.

Ricorrendo tali presupposti, il rimborso delle spese sostenute dal locatario avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Ove possibile, qualora l'urgenza non lo impedisca, il locatario dovrà presentare all'Amministrazione Comunale i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

Il rimborso riconosciuto può essere detratto dall'importo del canone con modalità, tempi e limiti massimi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi posti in essere dal locatario dovranno sempre essere utili, opportuni e improrogabili.

La scadenza dei termini e le eventuali dilazioni dei singoli rimborsi saranno per ogni caso, di volta in volta stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

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

Il locatario è custode dei beni e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento. Egli dovrà inoltre provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie, nonché a quelle straordinarie, qualora dipendenti a cause a lui imputabili.

Sono altresì a carico del locatario:

- le spese relative all'allacciamento e al consumo delle utenze elettriche e telefoniche, dell'acqua potabile, raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata, riscaldamento, sgombero neve;
- la responsabilità dell'esercizio, conduzione, controllo e manutenzione degli impianti termico, elettrico ed antincendio, eventualmente attraverso la delega a figura in possesso dei requisiti di legge (DPR 412/1993, DM 37/2008, DM 10/03/1998, D.Lgs. 81/2008);
- quale datore di lavoro, tutti gli aspetti legati alla sicurezza sul posto di lavoro e quindi l'individuazione dei rischi per la salute dei lavoratori, come il rischio antincendio, il rischio di infortunio dei lavoratori, la sicurezza alimentare e tutto quanto concerne la gestione sicura degli alimenti nel rispetto del manuale HACCP, la nomina di un Responsabile del servizio Prevenzione e Protezione di un Responsabile della sicurezza antincendio e un Responsabile del primo soccorso, la stesura del Documento di valutazione dei rischi e l'autocertificazione
- la tutela dei lavoratori a livello di garanzia delle forme di assistenza previdenziale e contro gli infortuni.

Articolo 6)BIS **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

L'Amministrazione Comunale si è attivata al fine di effettuare un importante intervento di manutenzione ed efficientemente energetico della struttura. Tale intervento si svolgerà a partire dal 15 settembre 2021 e avrà durata di circa 60 gg. I lavori si svolgeranno all'esterno del fabbricato ma sarà comunque necessario chiudere l'attività. Durante il periodo di effettiva chiusura il canone di locazione sarà sospeso.

Articolo 6)ter **GESTIONE DELL'AREA VERDE**

Il locatario ha l'obbligo di occuparsi della gestione ordinaria dell'area verde antistante il locale definita come "area degli sport popolari" e meglio individuata nell'allegata planimetria della superficie di circa 27.000 mq:

Nello specifico il locatore dovrà garantire:

- a) lo svuotamento dei cestini dell'immondizia, almeno due volte la settimana.
- b) Il montaggio/smontaggio delle reti da calcio e da pallavolo (fornite dall'Amministrazione Comunale) per il loro utilizzo nel periodo dal 15 giugno al 15 settembre;
- c) La manutenzione ordinaria delle stesse.

Ogni manifestazione/evento sarà concordata tra richiedente-locatore-Amministrazione

Articolo 7) **MATERIALI E ATTREZZI**

Gli impianti, le attrezzature, i mobili, gli arredi e gli elettrodomestici, di cui trattasi sono elencati in apposito prospetto. Il locatario si impegna a prendere in consegna l'intera struttura 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 dovranno essere riconsegnati al Comune allo scadere del contratto in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

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

E' data facoltà al locatario di provvedere a sue spese ad integrare l'arredamento e le attrezzature dell'esercizio. Le soluzioni di arredamento dovranno sempre essere comunicate preventivamente ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Gli eventuali arredi e attrezzature acquisiti dal locatario, allo scadere del contratto resteranno di proprietà dello stesso. Il Comune tuttavia, su sua espressa richiesta, previa apposita perizia di stima, potrà, acquistare detti beni.

Il locatario è custode dei beni affidati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, salvo per il naturale deperimento dovuto all'uso o alla vetustà degli stessi.

Il locatario dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie.

Saranno in capo all'Amministrazione Comunale tutte le riparazioni straordinarie.

Articolo 8)

APERTURA E CHIUSURA DEI LOCALI

L'orario giornaliero minimo di apertura dovrà essere:

nel periodo luglio agosto dalle ore 11,00 alle ore 22,00.

Nei restanti mesi a discrezione del gestore.

Il locatario avrà diritto di usufruire di un periodo massimo di chiusura di centocinquanta giornate annue, ivi comprese le giornate dedicate alle manutenzioni. Eventuali deroghe a quanto sopra dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione, come anche le eventuali chiusure per lavori di manutenzione.

Durante i periodi di chiusura il locatario sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti e dell'area locata.

In caso di impossibilità all'apertura del locale dovuta a Norme emanate per contrastare la diffusione del Covid-19 l'Amministrazione provvederà automaticamente alla sospensione del canone di locazione.

Nel caso, sempre con riferimento al Covid-19, l'apertura fosse soggetta a limitazione negli orari o nell'utilizzo degli spazi la riduzione sarà pari al 50 % del canone.

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

Ogni periodo di chiusura dovrà comunque essere concordato con l'Amministrazione Comunale.

Il locatario si impegna a mantenere aperto l'esercizio durante le manifestazioni organizzate nell'area o nel paese, e a ripulire e mantenere in ordine le aree circostanti a sue spese.

Articolo 9)

OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il locatario è tenuto, a sua cura e spese, non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto:

- ad assicurare contro l'incendio, il furto, danni e la responsabilità civile il fabbricato destinato ad esercizio commerciale.
- Il locatario è obbligato a stipulare, a proprie spese, specifica polizza assicurativa che tenga indenne l'Ente Appaltante da tutti i danni durante la gestione oggetto dell'appalto, per un importo non inferiore ad euro 300.000,00 (trecentomila euro/00) relativamente ai danni alle opere preesistenti e per un importo non inferiore ad euro 500.000,00 (cinquecentomila euro/00) relativamente ai danni arrecati a terzi (responsabilità civile), restando comunque ferme le responsabilità del locatario per le somme eccedenti. La polizza dovrà essere consegnata all'Ente Appaltante all'atto della sottoscrizione dei verbali di consegna dei locali.

**Articolo 10)
VERIFICA E CONTROLLO**

In ogni momento l'Ente appaltante potrà effettuare verifiche e controlli, tramite soggetti all'uopo incaricati, per accertare il rispetto degli obblighi contrattuali. L'Ente appaltante ha facoltà di applicazione unilaterale delle penalità contrattuali.

**Articolo 11)
SPESE A CARICO DEL LOCATARIO**

Tutte le spese inerenti e conseguenti, la stipulazione e la registrazione del contratto, l'imposta di bollo, le spese di riproduzione e copia nessuna esclusa, sono a carico del locatario. Il locatario assume a suo completo ed esclusivo carico tutte le imposte e le tasse relative all'appalto di cui trattasi, con rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente Appaltante.

Sono altresì a carico del locatario le spese relative all'allacciamento e al consumo delle utenze elettriche e telefoniche, dell'acqua potabile, raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata, riscaldamento nonché sgombero neve.

**Articolo 12)
DOMICILIO DEL LOCATARIO**

Per tutti gli effetti del presente capitolo si intende che il locatario elegga come domicilio la struttura posta a base di gara.

**Articolo 13)
NOTIFICHE E COMUNICAZIONI**

Le comunicazioni dell'Ente Appaltante, da cui decorrono termini per adempimenti previsti dal presente capitolo, saranno effettuate a mezzo di comunicazione tramite messaggio PEC o con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata al locatario nel domicilio legale indicato in contratto.

Anche le comunicazioni all'Ente Appaltante, alle quali il locatario intenda dare data certa, saranno effettuate a mezzo messaggio PEC da inviare all'indirizzo protocollo@pec.comune.valpelline.ao.it o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviare alla sede del Comune di Valpelline – Les Prailles, 7 – 11010 Valpelline (AO).

**Articolo 14)
RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ove il locatario ritardi di oltre trenta giorni, il pagamento del canone contrattuale di locazione, sarà facoltà del locatore ritenere risolto il contratto de quo, senza bisogno di messa in mora e senza che il locatario possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione. E' ritenuta causa di rescissione del contratto da parte dell'Ente appaltatore, la mancata reintegrazione del deposito cauzionale.

Il mancato rispetto dell'orario, così come stabilito dall'art. 10, senza preventivo accordo con l'Amministrazione Comunale, darà luogo a richiamo; qualora nel periodo contrattuale intervengano tre richiami, si procederà a immediata rescissione del contratto.

Le eventuali spese di rescissione del contratto saranno poste a carico della parte inottemperante o richiedente.

**Articolo 15)
DISPOSIZIONI FINALI – CONTRATTO – RINVIO A NORME DI LEGGE**

Ad avvenuta esecutività degli atti di aggiudicazione, sarà sottoscritto con il locatario formale contratto di affitto.

Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in quanto applicabili.