

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DEI LOCALI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "GUSTOSA", AVENTE ACCESSO IN VICOLO DON M. CIOTTI, N.4 – CENTRO STORICO, DA ADIBIRE AD ESPOSIZIONE E DEGUSTAZIONE DI PRODOTTI TIPICI LOCALI.

ART. 1 OGGETTO DELLA PRESTAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Comune di ALTIDONA, con sede in Largo Municipale,n.1 – Cap 63824 Altidona (FM) – P. I.V.A. n.00356990440, concedere in affitto i locali dell'immobile di proprietà comunale, denominato "GustosA", distinto al N.C.E.U. del Comune di Altidona al Foglio n.2, particella n.180, sub 1 e 4, con accesso da Vicolo Don M. Ciotti, n.4– Centro storico – Altidona (FM), destinato ad attività di degustazione, di vendita di prodotti tipici locali, di accoglienza turistica, di spazio polifunzionale. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato come riportato nel precedente comma e risulta composto da locali per circa 115mq, con servizio igienico esterno; detto locale è adibito a degustazione, vendita di prodotti tipici locali, accoglienza turistica, spazio polifunzionale, come identificato nell'allegato elaborato grafico, quale parte integrante e sostanziale del presente capitolato.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

Il locale comunale sarà concesso in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria, ordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

ART. 3 – CANONE DI AFFITTO - DETERMINAZIONE

Il canone annuo è determinato sommando al valore posto a base di gara, pari ad Euro 1.200,00, il rialzo offerto nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica.

Sono poste a carico del conduttore le spese inerenti e conseguenti il procedimento di gara e quelle per la sottoscrizione del contratto di affitto.

ART. 4 – DURATA DEL CONTRATTO DI AFFITTO

Il contratto di affitto avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti. E' vietato ogni rinnovo tacito.

Il completamento e l'arredo del locale per gli usi a cui è destinato, e quindi la sua piena

funzionalità per l'erogazione di servizi al pubblico, dovrà essere assicurata entro due mesi dalla stipula del contratto di affitto, data in cui dovrà essere versata la cauzione (definitiva) pari al valore di tre mensilità di canone, determinato come da offerta in sede di gara, e un periodo del canone, pari a tre mensilità..

ART. 5 – CANONE DI AFFITTO - MODALITÀ DI PAGAMENTO .

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del primo mese di riferimento, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, precisamente entro il 20 gennaio, il 20 aprile, 20 luglio e 20 ottobre di ciascun anno. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'immobile verrà concesso in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, eventuali lavori di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei all'attività cui sono destinati saranno ad esclusivo carico del locatario.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio e alle attività saranno ad esclusivo carico del locatario, in ragione delle spese connesse all'avvio della gestione della struttura.

Al termine dell'affitto le migliorie, gli arredi e le attrezzature introdotte dal locatario, allo scadere del contratto rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale e non danno il diritto ad alcun compenso o rimborso.

ART. 6 – SUBAFFITTO

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore. Il locatario inoltre rinuncia a qualsiasi indennità prevista al termine della affitto, per la perdita dell'avviamento.

ART. 7 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
 - di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
 - di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la affitto;
 - sono ad esclusivo carico del conduttore:
 - tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
 - la corresponsione della tariffa TARI nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
 - l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- MANTENERE IL LOCALE APERTO SECONDO I SEGUENTI ORARI MINIMI:**
- DA OTTOBRE A MAGGIO DAL MARTEDI ALLA DOMENICA DALLE ORE 16,30 ALLE ORE 20,00;**
 - DA GIUGNO A SETTEMBRE DAL MARTEDI ALLA DOMENICA DALLE ORE 11,00 ALLE ORE 24,00.**

ART. 8 - REQUISITI PER IL MANTENIMENTO DELLA CONCESSIONE DI AFFITTO.

All'inizio di ogni anno il Comune verificherà il mantenimento in capo al conduttore dei seguenti requisiti minimi:

- essere in possesso dei diritti politici e civili;
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati che non si trovi in stato di fallimento,

liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

-non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;

-non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia;

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 4, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti, soci-amministratori, individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società;

-titolarità di concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile secondo la destinazione specificata;

-in regola con la normativa per la sicurezza e l'igiene degli alimenti (sistema HACCP) e con le disposizioni sanitarie.

ART. 9 – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore si obbliga a tenere sollevato ed indenne il COMUNE DI ALTIDONA da ogni qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato a suoi dipendenti o ad attrezzature, derivante da comportamenti di terzi estranei all'organigramma, nonché da danni di qualsiasi natura che possano derivare a persone o cose dall'attività del proprio personale in relazione alla gestione oggetto della gara. Il COMUNE DI ALTIDONA ed i suoi rappresentanti saranno così esentati da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata.

Il conduttore risponde interamente per ogni difetto dei mezzi e attrezzature impiegati nell'espletamento dei servizi, anche se di proprietà comunale, nonché degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possano derivare, anche se dovuti a carenze di manutenzione, essendo la stessa a carico del conduttore.

Il concessionario-conduttore deve adottare nel corso dell'utilizzo dei locali dell'immobile tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari, atti a garantire la sicurezza e l'incolumità degli utenti e del proprio personale, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati.

La concessionaria è responsabile, penalmente e civilmente, di tutti i danni di qualsiasi natura che possano derivare a persone o cose in dipendenza dell'esecuzione del presente appalto. A tale scopo il concessionario-conduttore deve munirsi, a proprie spese, di idonea polizza assicurativa comprendente la responsabilità civile RCT/RCO e gli infortuni, con un massimale unico non inferiore ad Euro 500.000,00.

Il conduttore, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al COMUNE DI ALTIDONA copia di polizza assicurativa per RCT/RCO..

La concessionaria si impegna a tale scopo,:

- a contrarre, a proprie spese, idonea polizza assicurativa comprendente la responsabilità civile RCT/RCO e gli infortuni, con un massimale unico non inferiore ad Euro 500.000,00 – RCT/RCO ed infortuni.
- per i danni ai beni di proprietà dell'Amministrazione, l'aggiudicatario deve provvedere immediatamente alle necessarie riparazioni, sostituzioni e ripristino delle cose danneggiate. In difetto vi provvederà l'Ente addebitandone l'importo, maggiorato del 20% a titolo di spese generali, all'aggiudicatario.
- la concessionaria sarà direttamente responsabile nei confronti del Comune e di terzi per ogni danno derivante dal servizio, ivi compreso il caso di intossicazione alimentare a utenti ed eventuali terzi presenti nella struttura, dovuta a forniture o preparazioni alimentari

inidonee.

L'omissione da parte dell'assicurato di una circostanza eventualmente aggravante il rischio, così come le inesatte o incomplete dichiarazioni dell'assicurato all'atto della stipulazione del contratto o durante il corso dello stesso, non pregiudicano il diritto al risarcimento dei danni sempre che tali omissioni o inesatte dichiarazioni non siano frutto di dolo.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere inviata all'Amministrazione Comunale prima che abbia inizio la concreta gestione del servizio.

Le suddette polizze non potranno avere durata inferiore a quella della durata del contratto di affitto.

La Ditta aggiudicataria sarà responsabile del buon uso, della buona conduzione e conservazione dei locali e degli impianti, degli oggetti, degli arredi e di quant'altro di proprietà del COMUNE DI ALTIDONA e si impegna a restituire i beni consegnati nelle medesime condizioni in cui li riceve, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Quanto acquistato direttamente dall'aggiudicataria dovrà essere di ottima qualità e comunque conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza, di igiene ed alle indicazioni del responsabile forniture del Settore Servizi Sociali.

ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy).

ART. 11 – DOMICILIO E FORO COMPETENTE

A tutti gli effetti contrattuali e di legge il concessionario elegge domicilio nel Comune di Altidona – Largo Municipale, n.1. Per qualsiasi controversia inerente al contratto ove l'amministrazione fosse attore o convenuto, resta inteso tra le parti la competenza del Foro di Fermo, con rinuncia di qualsiasi altro.

ART. 12 - NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato si rinvia a quanto espressamente previsto dal Codice Civile, dalle norme e regolamenti comunitari, nazionali e regionali vigenti in materia. Si applicano inoltre le leggi e i regolamenti che potessero venire emanati nel corso del contratto, comunque attinenti alla gestione oggetto della presente gara. Nessun eventuale accordo verbale, che comporti aggiunte o modifiche al contenuto del contratto, potrà avere efficacia, se non tradotto per iscritto e nelle forme amministrative previste.

ART. 13 ALLEGATI

Sono allegati al presente capitolato e ne costituiscono parte integrante e sostanziale, i documenti di gara e quelli presentati/offerti in sede di partecipazione alla gara, nonché quelli a cui viene fatto espresso rinvio.