

## ALLEGATO 3 – CAPITOLATO D'ONERI

### COMUNE DI SALUDECIO

**CAPITOLATO AVENTE AD OGGETTO LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE (VENDITA AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE) DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN COMUNE DI SALUDECIO ALL'INCROCIO DELLE VIE SANTANSOVINO E LA COSTA, RICADENTE NELL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL F.18 P.LLE 291 (PARTE) E 362 (PARTE).**

#### Articolo 1

##### Oggetto del contratto

Il contratto ha per oggetto la locazione di un immobile commerciale di proprietà comunale, appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, adeguabile all'esercizio di un'attività commerciale e funzionale all'esercizio di un'attività di vendita al pubblico di alimenti e bevande.

L'immobile oggetto di locazione è costituito da un immobile commerciale di proprietà comunale, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, sito in Saludecio (località Sant'Ansovino) su area posta all'incrocio delle vie Santansovino e La Costa, ricadente nell'area identificata catastalmente al f.18 p.lle 291 (parte) e 362 (parte), consistenza di circa mq 91,21 oltre ad un portico di mq. 87,97 per una superficie coperta totale di mq. 179,18, come risulta identificato negli allegati elaborati planimetrici acclusi al presente BANDO.

#### Articolo 2

##### Durata del contratto

Il contratto avrà una durata di anni 6 (sei) a partire dal rilascio attraverso la sottoscrizione del contratto da intendersi altresì come atto formale di consegna dell'immobile .

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stabilire, previa adozione di apposito atto deliberativo da parte della Giunta Comunale, la proroga o il rinnovo del contratto, per ulteriori anni 6 (sei) alla scadenza per un ulteriore periodo, secondo il canone al momento vigente comprensivo degli eventuali aumenti Istat, ove previsti, nel frattempo maturati.

Il contratto di locazione avrà presuntivamente inizio entro il corrente anno.

All'atto della consegna dei locali e dei beni accessori dati in uso sarà redatto apposito verbale da cui risulteranno inoltre gli interventi che il locatore si obbliga a propria cura e spese a realizzare .

L'attività dovrà essere avviata entro 120 gg dalla consegna, salvo ulteriore deroga concessa dall'amministrazione comunale e motivata dal conduttore per esigenze connesse all'acquisto dell'arredo e/o dei macchinari necessari per lo svolgimento dell'attività.

#### Articolo 3

##### Locali e accessori

Il locale sarà consegnato nello stato in cui si trova, già allacciato ai servizi pubblici di rete (pubbliche fognature, servizio idrico ed elettrico).

Le spese per l'utilizzo delle suddette utenze sono a carico del conduttore. Allo stesso compete provvedere alla voltura dei diversi contratti di fornitura.

Il conduttore non potrà apportare innovazioni, miglioramenti, addizioni, sostituzioni o altro senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

Eventuali migliorie autorizzate verranno acquisite dal comune senza diritto per il conduttore a compensi e/o rimborsi.

Il conduttore, fin da ora, rinuncia espressamente ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui sopra nonché a quella di cui agli articoli 1583 e 1584 del Codice Civile.

Si precisa infine che sarà necessario effettuare un intervento di manutenzione straordinaria, per adeguare il locale all'uso di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, consistente in un intervento di modifica interna del locale ripostiglio, da trasformare in wc personale con antibagno ad uso spogliatoio (intervento a carico del locatore da detrarre ratealmente dal rateo trimestrale dell'affitto per euro 100,00 mensili) oltre alla realizzazione di un locale per deposito bottigliame di circa 4 mq., da realizzarsi anche in ampliamento su area concessionata al di fuori dal portico (intervento non rimborsato a carico del conduttore, che dovrà incaricare un tecnico abilitato alla presentazione di tale progetto di ampliamento e che a termine affitto verrà acquisito al patrimonio comunale, senza spese per questo Ente);

#### Articolo 4

##### Arredi e attrezzature

L'immobile è sgombero di arredi ed attrezzature che saranno a cura esclusiva del conduttore

#### Articolo 5

##### Canone di locazione

Il canone base annuale di locazione è pari a **4.200,00 (euro quattromiladuecento/00)** - esente IVA.

Il canone mensile è da corrispondere in rate mensili anticipate entro i primi 15 giorni del mese di riferimento.

#### Articolo 6

##### Criteri di selezione

Il criterio di aggiudicazione è quello del punteggio più alto.

I punti a disposizione sono pari a 100, così articolati:

**CRITERIO 1) Punti 50** -criterio automatico – canone massimo offerto con **rialzo pari o superiore al 4%** (quattro per cento) equivalente al **rialzo minimo di euro 144,00 annuali**

Il punteggio sarà attribuito con l'applicazione della formula sottostante:

50	X	$C_i$	=	Punti
----	---	-------	---	-------

$C_{max}$				attribuiti
-----------	--	--	--	------------

**CRITERIO 2) Punti 20** -criterio automatico- : **disponibilità** al prolungamento massimo **dell'orario di apertura** giornaliera dell'esercizio commerciale, anche nelle ore serali (dalle ore 20 sino alle ore 22 nei mesi di giugno, luglio e agosto e **disponibilità all' apertura in giorni festivi** e precisamente nei giorni in cui si svolgeranno i principali eventi turistici programmati dall' Ente e comunicati con congruo preavviso, affinché il locatario possa adeguarsi alle richieste formulabili dal locatore e finalizzate a **garantire una effettiva presenza sul territorio in occasione delle principali manifestazioni turistiche e/o culturali** oltre al normale esercizio di attività di commercio di pane e di prodotti da forno di cui alla categoria merceologica in oggetto - **Max Punti 20** così suddivisi :

- disponibilità a prolungamento **orario serale: Punti 5;**
- disponibilità all' **apertura in giorni festivi : Punti 15,**
- disponibilità al **prolungamento orario serale ed apertura in giorni festivi : Punti 20**

Il punteggio sarà attribuito con l'applicazione della formula sottostante:

20	X	$G_i$	=	Punti attribuiti
$G_{max}$				

**CRITERIO 3) Punti 30** -criterio discrezionale : **realizzazione di attività o iniziative a carattere turistico-culturale finalizzate a creare momenti di conoscenza dei prodotti agro-alimentari del territorio**, legati al tema della valorizzazione dei medesimi, così da inserirsi pienamente nell' ambiente circostante rispettando sempre il contesto turistico, paesaggistico e storico circostante

Il punteggio sarà attribuito con l'applicazione della formula sottostante:

30	X	$T_i$	=	Punti attribuiti
$T_{max}$				

Si precisa che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida presentata anche senza aumento e pertanto con offerta pari al canone posto a base di gara;

#### Articolo 7

#### Commissione Giudicatrice

Un'apposita commissione presieduta dal responsabile del servizio, e composta da altri due componenti, provvederà all'esame e alla valutazione delle offerte e all'attribuzione dei relativi punteggi.

#### Articolo 8

## Obblighi ed oneri principali del conduttore

Sono a carico del conduttore:

- a) Il conseguimento dei requisiti di natura professionale per l'esercizio dell'attività di vendita al pubblico di alimenti e bevande.
- b) Tutte le incombenze di carattere amministrativo propedeutiche all'avvio dell'attività commerciale (presentazione telematica della pratica SUAP, richiesta di eventuali concessioni e/o autorizzazione indispensabili per l'avvio dell'attività, eccetera);  
L'attività dovrà essere avviata entro 120 gg dalla consegna, salvo ulteriore deroga concessa dall'amministrazione comunale e motivata dal conduttore per esigenze connesse all'acquisto dell'arredo e/o dei macchinari necessari per lo svolgimento dell'attività e per gli interventi di manutenzione ordinaria da eseguirsi a cura e spese del conduttore.
- c) Tutte le richieste necessarie saranno effettuate a cura e spese del conduttore fermo restando che l'assegnazione dell'immobile non costituisce impegno al loro rilascio da parte dei competenti organi comunali;
- d) L'osservanza e il rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari in materia di polizia amministrativa, pubblica sicurezza ed impianto acustico;
- e) La limitazione delle attività che possono recare disturbo alla quiete pubblica;
- f) Il canone di locazione con le modalità e nei termini descritti in capitolato;
- g) Le imposte e tasse relative all'esercizio dell'attività commerciale (IVA, IRPEF, IRES, IRES, TASI, TARI, IMU, eccetera), fermo restando il diritto di rivalsa del comune per i tributi che devono essere assolti dal proprietario della cosa;
- h) La custodia, la buona conservazione e la manutenzione ordinaria dei beni ricevuti in uso;
- i) Gli interventi di manutenzione ordinaria;
- j) Le segnalazioni in ordine ad eventuali problemi di manutenzione o rischio di degrado delle strutture comunali;

## Articolo 9

### Doveri del conduttore

Il conduttore osserverà i seguenti doveri:

- a) La segnalazione tempestiva al comune di malfunzionamenti, guasti, danni e quant'altro richieda interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione;
- b) Il divieto di manomissione degli impianti esistenti. Ogni eventuale modifica deve essere preventivamente autorizzata per iscritto dal competente ufficio tecnico comunale e dovranno essere prodotte le certificazioni di legge a carico di chi effettuerà i lavori;
- c) Eventuali miglioramenti saranno a vantaggio dell'Amministrazione comunale, mentre i singoli beni mobili (giochi, arredi urbani ecc.) di nuova acquisizione resteranno di proprietà del conduttore;

- d) Utilizzare i locali e gestire l'area esterna di pertinenza evitando atti e/o azioni che possano pregiudicarne la buona conservazione o creare turbativa e/o pericolo a persone e cose nonché impedimento ad eventi e/o iniziative in programma o in essere;
  - e) Tenere i locali e l'area di pertinenza in ordine e funzionali alle esigenze di promozione e valorizzazione del contesto ambientale, turistico e storico .
  - f) Provvedere alla pulizia e alla manutenzione ordinaria dei locali e dell'area esterna di pertinenza concessionata (pulizia delle pavimentazioni e regolare taglio dell'erba su tutta **l'area in concessione individuata con il n. 4** negli allegati nn, 1-bis e 1-ter del bando);
  - g) Provvedere alla pulizia di tutte le pavimentazioni ed i giochi presenti, compreso lo svuotamento dei cestini con cambio del sacchetto, con il manto erboso e le siepi regolarmente tagliate, in tutta l'area "gioco bimbi", **non concessionata, individuata con il n. 1** negli allegati nn, 1-bis e 1-ter del bando;
  - h) Provvedere a mantenere pulite tutte le pavimentazioni e gli eventuali arredi presenti, compreso lo svuotamento dei cestini con cambio del sacchetto, con il manto erboso e/o aiuole fiorite e/o siepi regolarmente potate, in tutta l'area "piazza", **non concessionata, individuata con il n. 2** negli allegati nn, 1-bis e 1-ter del bando;
  - i) Provvedere a mantenere pulite tutte le pavimentazioni e le altre diverse superfici, compreso la spollonatura alla base delle alberature, di tutta l'area "marciapiedi", **non concessionata, individuata con il n. 3** negli allegati nn, 1-bis e 1-ter del bando;
- l) gli interventi di manutenzione ordinaria da eseguirsi a cura e spese del conduttore.

## Articolo 10

### Regole della gestione

- a) Il conduttore risponde direttamente e personalmente di qualsiasi danno che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, anche colposo, dovesse derivare all'Amministrazione comunale o a terzi ed a mantenere altresì estraneo il comune (che quindi non dovrà mai essere nominato e perciò sarà esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura) in tutti i suoi rapporti con terzi, sia che attengano a contratti e/o forniture per l'esercizio sia che attengano a rapporti con i clienti;
- b) Il conduttore è tenuto a rispettare la normativa vigente per le eventuali iniziative che svolgerà;
- c) Il conduttore è tenuto a rispettare la normativa vigente in materia di vendita di prodotti alimentari;
- d) Il conduttore, durante i periodi di chiusura dell'esercizio pubblico, deve tenere chiusi e protetti i locali in modo da renderli sicuri e inaccessibili e impedirne pertanto l'uso indebito da parte di terzi;
- e) Il conduttore è tenuto a stipulare, con oneri a proprio carico, una polizza assicurativa di durata pari a quella del contratto di locazione per la copertura civile verso terzi per danni a persone e cose con un massimale minimo di euro 500.000 (di euro cinquecentomila). E' nelle facoltà del conduttore stipulare polizze assicurative con valori più elevati oppure che garantiscano maggiori coperture assicurative in caso di eventi dannosi di ogni tipo.

## Articolo 11

### Obblighi e poteri del locatore

Sono a carico del locatore:

- a) Le spese di manutenzione ordinaria nell'area in concessione;
- b) L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di poter accedere con i propri dipendenti ai locali in locazione per eventuali sopralluoghi, anche in orari di apertura del servizio, per verificare la corretta gestione ed utilizzo delle strutture date in uso;

## Articolo 12

### Funzionalità dell'attività commerciale

Gli orari di esercizio dell'attività commerciale richiedono l'osservanza dei seguenti termini:

- ✓ Apertura minima dell'attività di rivendita nelle ore giornaliere nell'ambito della seguente fascia oraria: 9.00 –13.30 e 16.00-20.30 nei mesi di giugno, luglio e agosto;
- ✓ Apertura minima dell'attività di rivendita nelle ore giornaliere nell'ambito della seguente fascia oraria: 9.00 - 12.30 e 16.00 -19.30 nei mesi di marzo, aprile, maggio, settembre e ottobre;

***L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di contrattare con l'aggiudicatario eventuali prestazioni aggiuntive per rendere i servizi più fruibili o più funzionali alle necessità emergenti dall'intero contesto nonché alle esigenze dei visitatori durante i periodi turistici legati ai più importanti eventi turistici del luogo .***

## Articolo 13

### Fascicolo del fabbricato

L'immobile è attualmente non censito al Catasto Fabbricati e viene pertanto identificato come segue:  
sito in Saludecio (località Sant'Ansovino) su area posta all'incrocio delle vie Santansovino e La Costa, ricadente nell'area identificata catastalmente al f.18 p.lle 291 (parte) e 362 (parte), consistenza di circa mq 91,21 oltre ad un portico di mq. 87,97 per una superficie coperta totale di mq. 179,18, come risulta identificato nell'allegato elaborato grafico n. 1.

Presso l'Ufficio tecnico comunale è inoltre possibile consultare il fascicolo del fabbricato.

## Articolo 14

### Garanzie e coperture assicurative.

Il Conduttore verserà presso la Tesoreria Comunale a titolo di cauzione, prima della stipula del contratto, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, una somma, improduttiva d'interessi, pari al 2% dell'importo del canone di locazione;

La cauzione può essere costituita anche sotto forma di fideiussione bancaria o di polizza assicurativa e deve:

- ✓ prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- ✓ la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del comune;
- ✓ dovrà scadere tre mesi dopo il termine del contratto;

✓ deve contenere l'impegno del fideiussore a reintegrarla automaticamente qualora nel periodo di vigenza contrattuale sia stata parzialmente o totalmente incamerata dall'Amministrazione comunale;

La garanzia fideiussoria sarà svincolata dopo tre mesi alla scadenza convenzionale con autorizzazione del responsabile del procedimento dopo l'avvenuta restituzione dei locali e dei beni dati in uso.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo dalla scadenza convenzionale.

## Articolo 15

### Sublocazione e cessione a terzi del contratto

E' vietato cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di locazione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

E' altresì vietato sublocare la cosa locata.

## Articolo 16

### Osservanza delle condizioni normative e contributivi risultanti dai CCNL

Il conduttore deve, a sua cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti con particolare riguardo alle norme sulla tutela della sicurezza e della dignità dei lavoratori.

Il conduttore si obbliga ad applicare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro vigenti durante tutto il periodo della validità del contratto, nonché di applicare tutta la normativa in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro di cui al D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii;

## Articolo 17

### Spese e tasse

Tutte le spese e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione scritturazione, bolli e registrazione del contratto di locazione, ivi comprese le relative eventuali variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione sono a carico dell'assuntore. Il comune si riserva il diritto di rivalsa per le imposte e tasse che gravano sull'immobile oggetto di locazione.

## Articolo 18

### Revoca dell'aggiudicazione

Nel caso in cui il conduttore non ottemperi a quanto stabilito nel presente capitolato, nei modi e tempi previsti, il comune potrà revocare l'aggiudicazione, escutendo la cauzione definitiva quale penale, salvo maggior danno.

Nel caso di revoca dall'aggiudicazione, il comune potrà procedere con il secondo classificato.

## Articolo 19

### Revoca del rapporto contrattuale per motivi di pubblico interesse

Il contratto si risolverà per scadenza contrattuale ed è revocabile in ogni momento per ragioni di pubblico interesse con congruo preavviso di 30 giorni, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

La revoca temporanea del contratto potrà avvenire, per riscontrati motivi di pubblica utilità, anche con semplice comunicazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale

## Articolo 20

### Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere dal contratto con congruo preavviso di 60 giorni, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

In ogni caso di cessazione o recesso, l'Amministrazione comunale può disporre che la conduzione prosegua per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per l'affidamento ad altri della cosa locata.

## Articolo 21

### Risoluzione del contratto

Il comune conserva comunque il diritto e la facoltà di recedere in qualunque tempo dal contratto senza che il conduttore abbia nulla da pretendere.

L'Amministrazione comunale, salvo il diritto di chiedere in ogni caso il risarcimento danni, può risolvere il contratto in qualunque tempo.

## Articolo 22

### Norme di rinvio e foro competente

Per quanto non previsto nel presente capitolato e nel bando di gara, si fa rinvio alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia in quanto applicabili.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto, è competente il foro di Oristano.

## Articolo 23

### Accettazione condizioni

Con il solo fatto della presentazione dell'offerta si intendono accettate, da parte dei concorrenti, tutte le condizioni del presente capitolato, nessuna esclusa, le quali, pertanto, devono intendersi ad ogni effetto efficaci a norma dell'articolo 1341 del codice civile.